Programa de Recuperación de Viviendas de NY Rising

Contratación de un contratista general para propiedades MULTIFAMILIARES

Revisado el 27 de mayo de 2014

El contratista general (GC) es la persona o empresa que usted contrata para que administre su proyecto de construcción, ya sea reparación, elevación o reconstrucción total de su vivienda. Su GC será responsable de gestionar todos los aspectos del trabajo: estimación de la cantidad de materiales y los costos, contratación de subcontratistas, planificación y supervisión diaria. Un proyecto de construcción típico tiene muchas piezas móviles que el GC gestionará en su nombre. El GC sabe quién está haciendo qué, dónde, cuándo y por qué, y reúne todas las piezas de su rompecabezas.

Los contratistas generales deben tener una licencia en los condados de Suffolk, Nassau, Westchester, Putnam y Rockland. Antes de contratar a un GC, haga clic en el nombre de su condado (arriba) para comprobar si el contratista está autorizado o registrado en su condado. Si vive en un condado que no está incluido en la lista anterior, consulte con su municipalidad local para conocer los requisitos de concesión de licencias.

Además de las licencias del condado, su ciudad, poblado, villa o caserío local también pueden requerir que el GC posea una licencia en su jurisdicción. Verifique con su departamento de construcción local. En muchos casos, necesitará un arquitecto o ingeniero con licencia en el estado de Nueva York para la presentación de los planos. El Programa de recuperación de viviendas NY Rising exige que contrate a un arquitecto o a un ingeniero con licencia en el estado de Nueva York para todo proyecto de construcción o reconstrucción por un valor superior a $10,000.

Todos los contratistas generales deben hacerle entrega de un comprobante de lo siguiente:

- Licencia del condado, número y fecha de vencimiento
- Nombre tal como aparece en la licencia y registrado en la oficina de asuntos del consumidor
- Dirección física de su negocio o tal como aparece en la oficina de asuntos del consumidor
- Seguro de responsabilidad general, en el cual lo nombre a usted como asegurado adicional en la póliza
- Seguro de indemnización por accidentes laborales
- Seguro de automóvil

- Seguro de riesgo de construcción (cobertura para su estructura contra daños y perjuicios durante la construcción)
  También debe comprobar cómo su contratista general se asegura de que sus subcontratistas estén totalmente asegurados. Su condado tendrá un sitio web para verificar la licencia, el nombre, la dirección y las fechas de vencimiento.

Al contratar a un GC, aborde el proceso como cualquier entrevista de trabajo: pida referencias y muestras de sus obras anteriores, revise el alcance propuesto del trabajo y solicite un presupuesto para el proyecto. Verifique las referencias y pregunte acerca de la calidad de sus obras anteriores y la satisfacción del proyecto en general. También puede solicitar y comparar presupuestos de varios contratistas diferentes.

La ley del estado de Nueva York exige que un contratista general proporcione un contrato escrito para obras de mejoras al hogar. Los contratos deben ser por escrito, legibles y de fácil comprensión. Se debe proporcionar una copia al cliente antes de que se realice cualquier trabajo. Su contrato de Construcción general debe contener lo siguiente:

- El nombre, la dirección y el número telefónico del contratista general.
- Fechas de inicio y de finalización aproximadas con contingencias que podrían modificar la fecha de finalización.
- Una descripción específica de la obra, materiales, marcas, números de modelo y otra información aplicable relacionada con su proyecto específico, junto con un precio.
- Un programa de pago establecido; a menudo esto podría ser un depósito inicial y pagos por avance posteriores hasta que se complete el trabajo.
- El pago final está supeditado a que se haya completado una lista de tareas pendientes y todas las inspecciones requeridas, Certificado de ocupación y todos los requisitos del Programa NY Rising relacionados.

La Oficina del Gobernador para la Recuperación ante Desastres por Tormentas (Governor's Office of Storm Recovery, "GOSR") reconoce su obligación de promover oportunidades para contar con la máxima participación posible de empresas de propiedad de minorías y mujeres certificadas, y el empleo de miembros de grupos minoritarios y mujeres en la ejecución de todos los contratos financiados por el estado de Nueva York y CDBG-DR. La GOSR alienta la contratación de las empresas de propiedad de minorías y mujeres que sean un negocio con una composición específica de propiedad de 51% como mínimo.

De conformidad con la Sección 3 de la Ley de vivienda y desarrollo urbano de 1968, la GOSR tiene el compromiso de garantizar que las oportunidades de empleo y otras oportunidades económicas generadas por la asistencia financiera del HUD, hasta donde sea factible, y en virtud de las leyes y regulaciones federales, estatales y locales vigentes, se dirijan a personas de ingresos bajos y muy bajos,

particularmente a aquellas que son beneficiarias de asistencia del gobierno para vivienda, y a empresas de negocios que proporcionen oportunidades económicas a personas de ingresos bajos y muy bajos.

Un “residente conforme a la Sección 3” es: 1) un residente de una vivienda pública, o 2) una persona de ingresos bajos o muy bajos que reside en el área metropolitana o en un condado no metropolitano donde se gasta la asistencia cubierta en el marco de la Sección 3. Una “empresa de negocios conforme a la Sección 3” es una empresa que puede aportar pruebas de que cumple uno de los siguientes criterios: 1) 51% o más de propiedad de residentes conforme a la Sección 3; o 2) al menos 30% de sus empleados a tiempo completo incluyen a personas que actualmente son residentes conforme a la Sección 3, o fueron residentes conforme a la Sección 3 dentro de los tres años posteriores a la fecha de su primera contratación; o 3) proporciona pruebas, si procede, de un compromiso de subcontratar a más del 25% de la adjudicación monetaria de todos los subcontratos a empresas de negocios que cumplen con uno de los dos requisitos anteriores.