



City of Springdale
Community Development Block Grant
201 Spring Street
Springdale, Arkansas 72764
Phone (479) 750-8175



**Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant"
Programa de Servicios a la Vivienda**

Contrato de Rehabilitación de Vivienda

Revisado el 01/21/14

Número de Subsidio: B- -MC-05-0002

Este Contrato es entre **nombres de los dueños del hogar** (referidos en este Contrato como los "dueños de la propiedad") y **nombre y apellido del contratista en representación del negocio del contratista** (referido en este contrato como el "contratista") garantizando tener licencia y calificado para realizar el trabajo especificado aquí. Este Contrato es para la rehabilitación de la propiedad ubicada en **dirección del dueño de la propiedad, Springdale, Arkansas** (referido en este Contrato como la "Propiedad").

En consideración de sus promesas mutuas, las partes acuerdan lo siguiente:

PARTE 1 TÉRMINOS ESPECÍFICOS

- 1. Fecha Efectiva:** Este documento no tendrá fuerza o efecto alguno a menos que y hasta que haya sido ejecutado por los dueños de la propiedad y el contratista, aprobado por la Ciudad de Springdale, el Gerente del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" (referido en este Contrato como la "Ciudad"), y una copia correctamente ejecutada y aprobada será enviada al contratista en la dirección mostrada arriba. La fecha en la cual se envía la copia será referida como "Fecha Efectiva". Si una copia correctamente ejecutada y aprobada de este Contrato no es enviada en o antes de la fecha de ejecución, el contratista no estará obligado a los términos de este Contrato. Sin embargo, si una copia correctamente ejecutada y aprobada de este Contrato es enviada después de esa fecha, y el contratista realiza posteriormente el trabajo o entrega los materiales a la propiedad, el contratista estará obligado a cumplir con este Contrato. El contratista no será compensado bajo este Contrato por el trabajo comenzado o los materiales entregados a la propiedad antes de la Fecha Efectiva.
- 2. Contrato:** Este Contrato consiste solamente en esta Parte I (Términos Específicos), Parte II (Términos Estándares), y los siguientes anexos:
 - a.** Descripción del Trabajo/propuesta de oferta del contratista
 - b.** Horario de Pagos
- 3. Hora de Inicio y Finalización:** El contratista está de acuerdo con que el tiempo es importante, y para iniciar, o que se genere el inicio de las actividades, el trabajo descrito en la Descripción de Trabajo dentro **() Días Hábiles** después de la Fecha Efectiva. El contratista conviene completar, libre de gravámenes o gravámenes por derechos del contratista, mecánicos, materiales, trabajadores, todos los trabajos

enlistados en la Descripción de Trabajo dentro de () **Días Calendario** después de que se emita la Notificación para Proceder, sujeto a extensiones aprobadas por el dueño de la propiedad y la Ciudad por el periodo de retrasos permitidos (incluyendo huelgas, casos fortuitos o cualquier otra razón que vaya más allá del poder del dueño de la propiedad o el contratista. El contratista acuerda que el tiempo es esencial para este Contrato. Si el trabajo no ha sido completado en tal fecha, sujeto a extensiones aprobadas por el dueño de la propiedad y la Ciudad por el periodo de cualquier retraso permitido (incluyendo huelgas, causas de la naturaleza o cualquier otra razón que vaya más allá del control del dueño de la propiedad o el contratista, el contratista quedara obligado a liquidar los daños en favor de la Ciudad por la cantidad de cincuenta dólares (\$50.00) por cada día hábil adicional al número de días, según previstos aquí, a menos que se demuestre, según lo determinado por el dueño de la propiedad o la Ciudad, y se demuestre que algo más allá del control del contratista provoco el retraso que retrasó el proyecto. Si por cualquier causa, el contratista no puede cumplir en tiempo y de manera apropiada con sus obligaciones bajo este contrato, el dueño de la propiedad o la Ciudad tendrán el derecho de terminar este Contrato al emitir una notificación escrita al contratista de terminación, en donde se especifica la fecha efectiva de tal terminación. Al terminar el Contrato, el trabajo terminado según se había especificado en dicho Contrato será compensado en una forma en la cual cada artículo ofertado fue presentado al contratista antes de iniciar dicho Contrato. Al terminar el Contrato, o si el trabajo no ha sido iniciado en la fecha indicada, este Contrato será considerado nulo y sin efecto, todos los contratos de asistencia a la vivienda del contratista, aprobados pero para los cuales las Notificaciones para Proceder no han sido emitidas, serán considerados nulos y sin efecto, y la "Ciudad" tendrá el derecho de considerar al contratista como inelegible para proyectos futuros.

4. **Precio del Contrato:** El contratista acuerda cumplir con el trabajo según lo descrito en la Descripción de Trabajo de acuerdo con cada uno de los términos y condiciones de este Contrato, por un precio total de contrato por la **cantidad escrita en Dólares en la oferta del contratista (\$00)**. El precio de los artículos específicos de trabajo está indicado en el Formato de Propuesta de Oferta del Contratista.
5. **Pagos Progresivos:** El contratista acuerda que el precio total del Contrato será pagado según lo especificado en el Calendario de Pagos; un pago del 100% al terminar, o dos pagos uno de 50% como anticipo y el 100% al terminar, basado en el valor del trabajo finalizado al momento en el que el anticipo sea solicitado. Tales pagos de anticipo serán desembolsados al momento y por las cantidades especificadas en el Calendario de Pagos (anexo B), después de la inspección y aprobación de trabajo por los dueños de la propiedad y la Ciudad. Cualquiera y todos los fondos aprobados para las órdenes de cambio serán procesados con la última revisión. El pago final será entregado cuando se entregue satisfactoriamente y se acepte el trabajo, cumpliendo con esté Contrato por parte del dueño de la propiedad y la Ciudad, aprobación del permiso, presentación de exención de cumplimiento de gravámenes a los dueños de la propiedad y la Ciudad, indemnizando al dueño de la propiedad contra cualquier gravamen, y la

presentación de todas las garantías y avales. Los dueños de la propiedad no retendrán pagos al contratista excepto cuando no haya cumplimiento con los términos de este Contrato, y no le pedirán al Contratista realizar trabajo alguno fuera del alcance de este Contrato como condición para recibir pago alguno. El contratista reconoce que es un incumplimiento sustancial de este Contrato el solicitar o aceptar un pago anticipado o final que pase el precio del trabajo terminado al momento en el que el pago es solicitado.

- 6. Garantía:** El contratista certifica que todas las mejoras, equipo y accesorios de cualquier tipo o naturaleza para ser instalados o construidos en la propiedad por parte del Contratista, o que los sub-contratistas del Contratista serán de calidad, adecuados para dichos propósitos y libres de defectos en acabado o materiales, o cualquier otra deficiencia. El Contratista acuerda que antes de que se haga el pago final en un proyecto terminado o aprobado, el contratista proveerá al dueño de la propiedad y la Ciudad con, (1) garantía de fábrica y/o garantías en todos los productos y materiales garantizados e instalados en el proyecto, incluyendo entre otras cosas: tejas de asfalto, calentadores de agua, y hornos y otros equipos de calefacción y (2) cualquier otra garantía del Contratista que sea válida por un (1) año a partir de la fecha de la inspección final. El contratista acuerda remediar cualquier defecto en el trabajo del Contratista y los materiales y cualquier daño que resulte en un periodo de un (1) año a partir de la fecha de aceptación final del trabajo, que es la fecha en la cual la inspección final fue realizada.
- 7. Partes del Contrato:** Los dueños de la propiedad y Contratista acuerdan que son las únicas partes del Contrato y que son únicamente responsables por su desempeño. Las partes acuerdan que la Ciudad de Springdale o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos asume cualquier obligación o responsabilidad, cual fuere, por el desempeño de cualquier termino de este Contrato. Los dueños de la propiedad no desempeñaran, o contrataran otro contratista para desempeñar cualquier tipo de reparación relacionada a la construcción, o modificaciones a su hogar a la fecha de este Contrato hasta la fase de inspección final que será realizada con el Departamento de Inspección de edificios de la Ciudad o el Departamento de Planeación y Desarrollo de la Comunidad. La falla al cumplir con esta sección causará que esté proyecto queden en espera hasta que las reparaciones, mejoras, y/o modificaciones no autorizadas, sean terminadas. El dueño de la propiedad acuerda que solamente los artículos listados en la Descripción de Trabajo del Contratista sean terminados bajo este contrato. El dueño de la propiedad acuerda que el proveerá la notificación de defectos en el acabado o materiales instalados en el proyecto en un periodo de tiempo razonable (30 días hábiles). El Contratista no será responsable por los defectos causados por los actos de los inquilinos, por el abuso del inquilino, negligencia o mantenimiento inadecuado, o cualquier causa fortuita. Queda reconocido por las partes que la Ciudad hará un subsidio y/o préstamo a los dueños de la propiedad que será usado para pagar de contado o en parte por el costo del Contrato, sujeto a las adiciones y deducciones por escrito y ordenes de cambio firmadas, según lo previsto en la Descripción de Trabajo y Especificaciones de

Rehabilitación de Vivienda del Contrato El dueño de la propiedad y el contratista acuerdan que el Gerente del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" tendrá el derecho de actuar a nombre del dueño de la propiedad al tomar todas las acciones necesarias para asegurar el desempeño total y completo de las obligaciones del contratista bajo este Contrato, y el contratista acuerda no perjudicar a la Ciudad e identificar a la Ciudad en contra de cualquier y todas las quejas por parte del dueño de la propiedad o cualquier tercero generado por la acción del contratista con referencia a este contrato.

8. **Límites del Contrato:** Este Contrato será considerado el Contrato en su totalidad y ningún otro trabajo deberá ser realizado o dineros deberán ser pagados por dicho trabajo a menos que una notificación anticipada sea otorgada al Gerente de Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" de la Ciudad de Springdale y los procedimientos específicos establecidos en las Condiciones Generales para la Rehabilitación de Vivienda sean seguidos.
9. **Declaración de Trabajo:** El contratista conviene por este medio que, según este Contrato y por el precio establecido aquí adelante, el otorgar servicios de supervisión, técnica, personal, trabajo, materiales, herramientas, equipo, accesorios, así como servicios de transporte, y realizar y terminar todo el trabajo requerido en forma eficiente y con acabado para la rehabilitación de la propiedad listada arriba.

PARTE II TÉRMINOS ESTÁNDARES

1. **Seguro:** Durante la continuación del trabajo bajo este Contrato, el contratista y todos los sub-contratistas:
 - a. Mantendrán la remuneración del trabajador y el seguro de responsabilidad del empleador en las cantidades requeridas por la Ciudad o lo suficiente para protegerse a sí mismos y al dueño de la propiedad de cualquier responsabilidad o daño por lesión (incluyendo la muerte) para cualquiera de sus empleados, incluyendo cualquier responsabilidad o daño que pueda resultar mediante un estatuto o ley en vigor o cualquiera que sea que de aquí en adelante pueda ser decretada.
 - b. Mantendrá el seguro de responsabilidad pública en las cantidades suficientes para protegerse y a los dueños de la propiedad contra todos los riesgos de daño o lesión (incluyendo la muerte) para la propiedad o a las personas ubicadas en cualquier otro lugar, resultado de cualquier acción u operación bajo este Contrato o relacionado al trabajo.
 - c. El contratista acuerda proporcionar evidencia a la Ciudad sobre dicho seguro antes comenzar a trabajar. La falta de proporcionar evidencia de seguro o la falta de mantener el seguro, según los requisitos de esta sección, será argumento suficiente para terminar este Contrato a elección del dueño de la propiedad.

- 2. Asignación:** El contratista acuerda no asignar este Contrato de Rehabilitación sin consentimiento previamente escrito por el dueño de la propiedad y la Ciudad, y dicha petición de asignación de Contrato deberá ser presentada al Gerente de Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" de la Ciudad de Springdale.
- 3. Orden de Cambio:** El contratista acuerda no realizar cambio alguno al Horario de Trabajo o a la Descripción de Trabajo sin autorización escrita por los dueños de la propiedad y la Ciudad.
- 4. Permisos y Códigos:** El contratista acuerda asegurar y pagar todos los permisos y licencias necesarios y requeridos para que el contratista puede desempeñar este Contrato en cumplimiento de los requisitos locales aplicables, incluyendo los códigos de edificios locales y vivienda, cuando apliquen, estén o no especificados en la Descripción de Trabajo o en las Especificaciones Generales.
- 5. Liberar de toda Responsabilidad:** Los dueños de la propiedad y el contratista acuerdan que son las únicas partes del Contrato y que son únicamente responsables por su desempeño. Las partes acuerdan que la "Ciudad", el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos asume cualquier obligación o responsabilidad, cual fuere, por el desempeño de cualquier termino de este Contrato. El contratista acuerda defender, indemnizar, y liberar de toda responsabilidad al dueño de la propiedad, la "Ciudad" y al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos de cualquier responsabilidad o demanda por daños debidos a lesiones corporales, muerte, daño a la propiedad, enfermedad, malestar o pérdida, así como los gastos resultantes del desempeño del contratista con este Contrato. Cada contratista y subcontratista está actuando en calidad de contratista independiente con respecto a los dueños de la propiedad. El contratista además acuerda proteger, defender e indemnizar a los dueños de la propiedad de cualquier queja por los trabajadores, subcontratistas y materiales por algún trabajo realizado y no pagado o materiales entregados que estén relacionados a este Contrato.
- 6. Elegibilidad:** El contratista indica que él o ella no aparece en la Lista de Contratistas Suspendidos y Expulsados del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El contratista acuerda no contratar o utilizar como sub-contratista o proveedor a cualquier persona o firma en esta lista.
- 7. Condición de las Instalaciones:** El contratista acuerda mantener las instalaciones bien barridas y en orden, así como remover cualquier escombros según se necesite a lo largo de la jornada, para poder mantener unas condiciones de trabajo que no causen un riesgo de salud o seguridad.
- 8. Pintura con Plomo:** El contratista acuerda no utilizar ninguna pintura con plomo durante el desempeño del Contrato por parte del contratista, incluyendo el trabajo de cualquier sub-contratista. "Pintura con Plomo" significa cualquier pintura que contiene más de seis centésimas (6/100) en un uno por ciento (1%) de plomo por

peso (calculado como metal de plomo) en el contenido total no volátil de la pintura o la medida equivalente de plomo en una capa seca de pintura ya aplicada. La Ciudad programara y pagara una Prueba de Medición de Pintura con Plomo al terminar el proyecto, si por cualquier cosa la Prueba de Medición de Pintura con Plomo fallará, el contratista será responsable de programar y pagar una segunda prueba y cualquier Prueba de Medición de Pintura con Plomo subsecuente que sea necesaria. El Contratista utilizará al mismo Contratista de Pintura con Plomo que realizó la primer Prueba de Medición.

9. Terminación: El contratista acuerda que el dueño de la propiedad tendrá el derecho de declarar si el contratista ha incumplido, si el contratista falla en proporcionar los materiales o desempeñar su trabajo de acuerdo con las provisiones de este Contrato. En tal evento, los dueños de la propiedad deberán ser responsables de proporcionar una notificación escrita al contratista por correo registrado sobre tal incumplimiento. Si el contratista no puede remediar tal incumplimiento dentro de quince (15) días a partir de dicha notificación, el dueño de la propiedad tendrá el derecho de seleccionar uno o más contratistas sustitutos aceptables en la Ciudad. Si el costo de terminar el trabajo excede el saldo que aún no ha sido pagado al contratista en este Contrato, el contratista deberá pagar la diferencia al dueño de la propiedad.

10. Inspección: Los Delegados del Gobierno de los Estados Unidos, la Ciudad de Springdale, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos tendrán el derecho de inspeccionar todo el trabajo realizado bajo este Contrato. El contratista y los dueños de la propiedad tomaran todos los pasos necesarios para garantizar que los delegados del Gobierno de los Estados Unidos, la Ciudad de Springdale, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos sean recibidos para examinar e inspeccionar la propiedad, y todos los contratos, materiales, equipo, nómina y condiciones de empleo propias de este trabajo, incluyendo toda la información relevante y expedientes. Por tal inspección, el Gobierno de los Estados Unidos, la Ciudad de Springdale, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos no asumen responsabilidad alguna ante los dueños de la propiedad por algún material defectuoso o trabajo bajo este Contrato o con cualquier parte por cualquier incumplimiento de este Contrato o por cualquier otro.

11. Interés del Personal Federal, Estatal o de la Ciudad: El contratista acuerda que ningún oficial o empleado de la Ciudad o Estado, que ejerza cualquier función o responsabilidad en conexión con la administración del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" o cualquier miembro del cuerpo de gobierno de la Ciudad o del Estado tiene interés alguno o beneficio, directo o indirecto, sobre este Contrato.

12. Igualdad de Oportunidades: El contratista acuerda seguir todas las regulaciones Federales, Estatales y/o Locales relacionadas a la igualdad de oportunidades para todas las personas, sin discriminar por raza, color, credo, religión, origen nacional,

genero, y estado con respecto a la asistencia pública o discapacidad.

Dueño del Hogar _____ Fecha _____

Contratista _____ Fecha _____

Aprobado por la Ciudad, enviado al contratista y fecha efectiva , 2013

Gerente del "Block Grant" de Desarrollo para la Comunidad: _____

SUSCRITO Y JURADO ante mí, Notario Público en este **día** _____ **de** _____ .

Notario Público

Mi Comisión Expira en: _____