



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



Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant"

Servicios de Vivienda

Información del Programa de Rehabilitación para la Vivienda

Revisado el 4 de Enero de 2017



Contenido

<u>Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos</u>	<u>3</u>
<u>Información y Límites de Ingreso</u>	<u>3</u>
<u>Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant"</u>	<u>4</u>
<u>Director del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant"</u>	<u>5</u>
<u>Sitio Inicial de la Visita</u>	<u>6</u>
<u>Estándares de la Propiedad</u>	<u>7</u>
<u>Inspecciones de Calidad Estándar de Vivienda</u>	<u>7</u>
<u>Rehabilitación de Vivienda</u>	<u>8</u>
<u>Reparaciones de Emergencia</u>	<u>11</u>
<u>Trabajos de Ahorro Energético</u>	<u>12</u>
<u>Trabajos de Mantenimiento y Reparación</u>	<u>13</u>
<u>Descripción de Trabajo</u>	<u>15</u>
<u>Pintura con Plomo</u>	<u>17</u>
<u>Materiales</u>	<u>20</u>
<u>Asistencia al Dueño del Hogar</u>	<u>22</u>
<u>Apertura de Ofertas</u>	<u>24</u>
<u>Reunión Previa a la Construcción</u>	<u>24</u>
<u>Contratista</u>	<u>25</u>
<u>Contrato</u>	<u>26</u>
<u>Órdenes de Cambio</u>	<u>27</u>
<u>Sitio del Proyecto</u>	<u>28</u>
<u>Garantías</u>	<u>28</u>
<u>Contrato de Préstamo Diferido Condonable</u>	<u>29</u>
<u>Programa de Pintura</u>	<u>31</u>
<u>Jardinería</u>	<u>31</u>
<u>Programa de Auto-Ayuda</u>	<u>33</u>
<u>Programa de Voluntariado</u>	<u>33</u>
<u>Programa de Reciclaje</u>	<u>35</u>
<u>Programa de Contribución</u>	<u>35</u>

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos

1. La Oficina de Planeación Comunitaria y Desarrollo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos supervisa los programas de vivienda federal y desarrollo comunitario.
2. Uno de los programas es el Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant".
3. La meta fundamental de este programa es proporcionar asistencia a las personas y familias con ingresos bajos a moderados.
4. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano coloca a los individuos y familias con ingresos bajos y moderados en una de las tres categorías, basándose en el ingreso medio de un área metropolitana o del condado. Si una familia gana un salario anual:
 - en o por debajo del 80 por ciento del ingreso medio del área, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano catalogara a la familia como "ingreso bajo";
 - en o por debajo del 50 por ciento de la media de su área pone a la familia en la categoría "ingreso muy bajo" del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano;
 - en o por debajo del 30 por ciento de la media indica una clasificación de "ingreso extremadamente bajo";

Información y Límites de Ingreso

1. Las ciudades de Fayetteville/Springdale/Rogers componen el Área Estadística Metropolitana.
2. Los Límites de Ingreso son proporcionados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y son actualizados y publicados anualmente.
3. Los Límites de Ingreso del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" de la Ciudad están disponibles en el sitio web de la Ciudad en:
www.springdalear.gov
 - seleccione Departamentos
 - seleccione el Desarrollo de la Comunidad
 - seleccione Información Financiera
4. Para calificar como ingreso bajo ha moderado, el Ingreso Bruto Ajustado total de una persona u hogar deberá ser del 80% o menos de la media ajustada para el tamaño de la familia.

5. Ingreso Bruto Ajustado:

- Ingreso Bruto Ajustado de una Persona: El ingreso bruto (antes de las deducciones) de una persona mayor a los 18 años de edad, incluye sueldos, salarios, horas extras, beneficios del seguro social, beneficios para veteranos, pensiones, manutención infantil, desempleo, pensión alimenticia, comisiones, ingresos por intereses y fideicomisos, regalías e ingresos por activos;
- Ingreso Bruto Ajustado de un Hogar: El ingreso bruto (antes de las deducciones) de todos los miembros mayores a los 18 años de edad y que vivan en el hogar: esto incluye los sueldos, salarios, horas extra, beneficios del seguro social, beneficios para veteranos, pensiones, manutención infantil, desempleo, pensión alimenticia, comisiones, ingresos por intereses y fideicomisos, regalías e ingresos por activos;

Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant"

1. La Ciudad de Springdale está clasificada como una Ciudad con Derecho, por lo tanto recibe el "Block Grant" de Desarrollo a la Comunidad anualmente como participante en el programa.
2. Un objetivo del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" proporciona un ambiente de vivienda conveniente para las personas y familias con ingresos bajos a moderados.
3. El Departamento del Planeación y Desarrollo Comunitario proporciona una función administrativa y es la autoridad designada por la Ciudad para el Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant".
4. La meta principal de la Ciudad es el Programa de Servicios de Vivienda. Los fondos asignados a este programa se utilizan principalmente para ayudar a los dueños de hogares con ingresos bajos a moderados con las mejoras y actualizaciones a sus hogares. Las mejoras que reducirán los costos mensuales por servicios del dueño del hogar (gas natural, agua, electricidad) son la prioridad de la Ciudad.
5. El Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" puede proporcionar un Préstamo Diferido Condonable por un máximo de Treinta Mil Dólares (\$30,000) a los dueños de un hogar calificados para trabajos de Rehabilitación de Vivienda.
6. La meta del Programa de Servicios de Vivienda es integrar a los hogares unifamiliares habitados por los dueños a los Estándares de Eficiencia Energética y Códigos de Vivienda vigentes. Una meta fundamental del programa es reducir los costos mensuales del dueño del hogar en servicios al realizar mejoras en la conservación de energía del hogar.

7. La prioridad del Programa de Servicios de Vivienda es la rehabilitación de los hogares unifamiliares habitados por los dueños que fueron construidos antes de 1978. Los hogares construidos antes de 1978 puedan contener Pintura con Plomo y pueden ser un riesgo especialmente para los niños de 7 años de edad y menores.
8. La información adicional sobre el Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" está disponible en el sitio web de la Ciudad en: www.springdalear.gov
 - seleccione Departamentos
 - seleccione el Desarrollo de la Comunidad

Director del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant"

1. El Departamento de Planeación y Desarrollo de la Comunidad tiene un miembro del personal de tiempo completo asignado a la gestión del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant".
2. El Director del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" (mencionado en este documento como el "Gerente de Proyecto") es responsable de administrar el Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant"
3. El Gerente de Proyecto queda encargado de las siguientes labores de Rehabilitación de Vivienda:
 - a. Conduce una Inspección de Estándares de Calidad de la Vivienda para cada hogar calificado en el Programa de Vivienda. Esta inspección ayudara a determinar el tipo de trabajo requerido para ser realizado.
 - b. Acuerda que el Inspector de Pintura con Plomo Certificado y con Licencia del Estado de Arkansas realice una inspección de pintura con plomo en los hogares calificados construidos antes de 1978. Esta inspección determinará si hay pintura con plomo.
 - c. Preparara una Descripción de Trabajo detallada por cada proyecto de Rehabilitación de Vivienda y Reparación de Emergencia
 - d. Recluta contratistas calificados para presentar ofertas para realizar trabajos de rehabilitación de viviendas.
 - e. Se desempeña como gerente de proyecto, inspector, y consejero para los dueños del hogar y como enlace entre los dueños del hogar y los contratistas.
 - f. Conduce inspecciones diarias del progreso del trabajo.
 - g. Realiza todas las funciones de administración de contratos con la meta de proporcionar un proyecto de calidad en un horario oportuno.

- h.** Conduce las inspecciones con los dueños de los hogares para asegurar que se ha completado el trabajo a satisfacción del dueño del hogar y de acuerdo con los documentos del contrato y cualquier cambio de órdenes, si aplica.
- i.** Identifica y coordina los Proyectos de Rehabilitación de Vivienda para individuos y grupos buscando desempeñar un trabajo de servicio de voluntario para la comunidad.
- j.** Sirve como coordinador de proyecto y es el enlace entre los dueños del hogar y los voluntarios.

Visita Inicial al Sitio

- 1.** Durante la visita inicial al sitio por parte del Gerente de Proyecto a un hogar calificado por el Programa de Rehabilitación de Vivienda, el dueño del hogar queda requerido a proporcionar ciertos documentos.
 - a.** Para un hogar construido antes de 1978, el dueño del hogar recibirá:
 - Un Formato de Certificación de Visita Inicial
 - Folleto de Información General de Rehabilitación de Vivienda
 - Formato de Certificación de Pintura con Plomo
 - Proteja a su Familia contra el Plomo en su Hogar
 - Derecho a Renovar, Información Importante sobre los Peligros del Plomo para las Familias
 - b.** Para un hogar construido antes de 1978, el dueño del hogar recibirá:
 - Un Formato de Certificación de Visita Inicial
 - Folleto de Información General de Rehabilitación de Vivienda
- 2.** El Gerente de Proyecto requiere completar un Formato de Revisión Ambiental de Rehabilitación Menor (Minor Rehabilitation Environmental Review Form) por cada hogar calificado para el Programa de Rehabilitación de Vivienda. La revisión es para determinar si existen peligros para el medio ambiente en o cerca de la propiedad.
- 3.** El Gerente de Proyecto también deberá notificar a la Oficina de Preservación Histórica del Estado de Arkansas antes de realizar un trabajo en un hogar unifamiliar de 50 años de antigüedad o más. Se requiere que la notificación sea enviada por carta a través del Servicio Postal de los Estados Unidos, incluya una

foto del frente y la parte trasera de la vivienda, así como una descripción breve del tipo de trabajo propuesto para ser desempeñado.

Estándares de la Propiedad

1. La propiedad no deberá violar cualquiera de las Ordenanzas de la Ciudad cuando un contratista sea contratado para realizar un trabajo de Rehabilitación de Vivienda.
2. Un miembro del Departamento de Participación de la Comunidad de la Ciudad queda requerido a conducir una inspección a la propiedad para verificar que la propiedad no viola ninguno de los Estándares de Propiedad de la Ciudad.
3. Los dueños del hogar deberán remover cualquier tipo de exceso de basura, escombros, desechos o residuos del jardín de la propiedad antes de que sea firmado el contrato de Rehabilitación de la Vivienda.
4. El Programa de Servicios de Vivienda podrán asistir a los dueños del hogar con la eliminación de cualquier residuo del jardín de la propiedad.
5. El Gerente de Proyecto podrá asistir en la eliminación de cualquier tipo de basura o escombro requerido por las ordenanzas de la Ciudad para ser removida de la propiedad y de cualquier artículo grande como; muebles o aparatos de los que el dueño del hogar se quiera deshacer.

Inspecciones de Estándares de Calidad en la Vivienda

1. El Gerente de Proyecto conducirá una Inspección de Estándares de Calidad en la Vivienda por cada hogar calificado por el Programa de Servicios de Vivienda. La inspección asistirá en la determinación de:
 - a. La condición física de la estructura, componentes y accesorios.
 - b. El tipo de trabajo elegible para ser realizado bajo el Programa de Rehabilitación de la Vivienda.
 - c. ¿Hay algún trabajo que hacer para que el hogar alcance los estándares de vivienda vigentes?
 - d. ¿Hay algún trabajo que mejorara la hermeticidad (pérdida de energía) del hogar?
 - e. ¿Hay algún trabajo requerido para eliminar condiciones inseguras e insalubres?
 - f. ¿Hay algún trabajo necesario para eliminar las condiciones antiestéticas?

- g.** ¿Qué tipo de trabajo de mantenimiento es requerido?
 - h.** ¿Qué tipo de trabajo de reparación es requerido?
 - i.** ¿El hogar esta accesible para que los contratistas realicen el trabajo requerido?
- 2.** Los Estándares de Calidad de Vivienda deberán ser conducidos en un plazo de diez (10) días después de que una persona o una familia sean notificadas de que han calificado para el Programa de Servicios de Vivienda.
 - 3.** Se requiere dibujar un diagrama del hogar que muestra la ubicación de los cuartos, tamaños de ventanas y ubicaciones, longitud de las paredes, longitud del miembro del techo y otros detalles. Este tipo de información es necesaria para que el Gerente de Proyecto prepare una Descripción de Trabajo detallada y para que los contratistas presenten una oferta precisa y apropiada para que el trabajo requerido pueda ser realizado.

Rehabilitación de Vivienda

- 1.** Se define rehabilitación como: restaurar al estado anterior o el buen funcionamiento de algo.
- 2.** Los dueños del hogar no necesariamente escogen y seleccionan el tipo de trabajo que ellos desean sea realizado. Si el trabajo es requerido para poder hacer que el hogar cumpla con los Códigos de Vivienda o Estándares de Eficiencia Energética, entonces ese es el trabajo que será realizado.
- 3.** Se realizara un trabajo adicional si dicho trabajo mejorará las condiciones de vida del dueño del hogar, la misma estructura y entra en el presupuesto.
- 4.** El trabajo que el dueño del hogar quiere que sea realizado podrá estar incluido en la Descripción de Trabajo. Sin embargo, el dueño del hogar es financieramente responsable por cualquier trabajo que quiere sea realizado al mismo tiempo que se realiza el trabajo de Rehabilitación de Vivienda.
- 5.** El objetivo primario del Programa de Rehabilitación de Vivienda es asistir a los dueños del hogar con las mejoras en conservación de energía y mejorar en las condiciones de vida de los inquilinos. Algunas metas son:
 - a.** Reducir los costos mensuales por servicios del dueño del hogar (gas natural, agua, electricidad).
 - b.** Eliminar una condición que pueda ser insegura o insalubre para los inquilinos.
 - c.** Eliminar los peligros potenciales para la vida o la propiedad.

- d.** Eliminar las condiciones antiestéticas del hogar.
- 6.** Los costos de Rehabilitación de Vivienda son pagados por el Programa de Servicios de Vivienda.
- 7.** Un proyecto de Rehabilitación de Vivienda es un trabajo necesario para hacer que el hogar cumpla con los códigos de construcción vigentes y estándares de eficiencia energética y vivienda.
- 8.** Algún trabajo adicional podrá ser realizado según lo requerido por el Departamento de Inspección de Edificios de la Ciudad o elegible bajo el Programa de Servicios de Vivienda. Algunos ejemplos son, entre otras cosas:
 - a.** Substituir las bañeras de acero por unidades de fibra de vidrio.
 - b.** Substituir los gabinetes de cocina deteriorados y/o mostradores.
 - c.** Instalar revestimientos de vinil y/o soffito.
 - d.** Instalación de canalones de lluvia.
- 9.** Los fondos del Programa de Vivienda podrán ser usados para actualizar los sistemas de plomería o componentes, accesorios y servicio eléctrico, ciertos accesorios del gas natural y substituir la unidad de calefacción/ventilación/aire acondicionado si fuera necesario. Algunos ejemplos son, entre otras cosas:
 - a.** Substituir los tanques viejos de agua caliente.
 - b.** Substituir las unidades o sistemas viejos de calefacción/ventilación/aire acondicionado.
 - c.** Substituir las cajas de fusibles por interruptores.
 - d.** Mover el conducto eléctrico y líneas de servicio bajo los voladizos sobre la línea del techo, según lo requerido por la Ciudad.
- 10.** Una prioridad del Programa de Vivienda es instalar unidades de ventanas grado "energy star", así como puertas, aislar el ático y entrepisos, y actualizar la unidad central de calefacción/aire acondicionado con una unidad con un 80% de eficiencia a otra unidad con un 95% de eficiencia.
- 11.** Otras reparaciones o mejoras podrán ser realizadas si el trabajo es necesario para hacer que el hogar cumpla con los estándares de eficiencia energética o vivienda vigentes.

- 12.** La reparación o la compra de aparatos como: refrigeradores, estufas, congeladores, lavadoras o secadoras no son gastos elegibles por el Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant".
- 13.** La reparación o sustitución de unidades de aire acondicionado de ventanas no son elegibles como gasto.
- 14.** Las llamadas de servicio de reparación de emergencia o de rutina, no son elegibles como gasto.
- 15.** Algunos tipos de trabajos cosméticos no son elegibles para ser financiados por el Programa de Servicios de Vivienda, como;
 - a.** Trabajos de pintura interior o exterior.
 - b.** Substituir o instalar alfombras.
 - c.** Instalación de pisos de cerámica o pisos de madera laminados.
 - d.** Substituir las puertas interiores con excepción de los baños y dormitorios.
- 16.** La mayoría de los tipos de trabajos de mantenimiento son elegibles para ser financiados por el Programa de Servicios de Vivienda. Los dueños del hogar están requeridos a pagar todas o una porción de cualquier tipo de trabajo requerido para ser realizado, como;
 - a.** Substituir madera deteriorada.
 - b.** Reparar o substituir accesorios de iluminación rotos.
 - c.** Reparar o remendar agujeros en paredes interiores o exteriores.
 - d.** Reparar tuberías de agua con fugas y accesorios
 - e.** Destapar las tuberías del drenaje.
 - f.** Reparación de fugas en el techo.
 - g.** Otras reparaciones necesarias, para mantener el hogar en buenas condiciones.
- 17.** Las prioridades de Rehabilitación de Vivienda son:
 - a.** Reducir los peligros por la pintura con plomo en los niños de siete (7) años de edad y menores.
 - b.** Hacer del hogar un lugar adecuado y seguro.

- c. Mejorar el rendimiento energético del hogar.
 - d. Hacer que el hogar cumpla con los estándares de vivienda vigentes.
 - e. Eliminar los peligros potenciales para la vida o la propiedad.
 - f. Algún tipo de trabajo adicional podrá ser necesario o requerido por el Departamento de Servicios de Vivienda o el Programa de Inspección de Edificios de la Ciudad.
18. Los Proyectos de Rehabilitación de Vivienda que excedan el presupuesto no serán realizados a menos que los dueños del hogar puedan pagar la diferencia entre el presupuesto y la cantidad ofertada por el contratista. Si un dueño del hogar no puede pagar la diferencia, el Gerente de Proyecto podrá ser capaz de escribir una orden de cambio en las especificaciones de la oferta original para borrar ciertas secciones o partes de ciertas secciones en la Descripción de Trabajo aprobada. El trabajo requerido por el Departamento de Inspección de Edificios de la Ciudad no es elegible para ser suprimido, como por ejemplo: la instalación de detectores de humo/monóxido de carbono que funcionen de forma alámbrica/baterías y de los circuitos protegidos con interruptores a tierra en áreas húmedas. Ciertos trabajos requeridos por el Programa de Servicios de Vivienda también no serán elegibles para ser suprimidos, como por ejemplo: la instalación de unidades de ventanas calificadas como "energy star" y el aislamiento en el ático. El Gerente de Proyecto trabajara junto con los dueños del hogar y el contratista para que el proyecto permanezca dentro del presupuesto.
19. Algunas veces ha habido Proyectos de Rehabilitación de Vivienda que estaban dentro del presupuesto cuando comenzó, pero algunas veces surgen circunstancias imprevistas que hacen que el proyecto se salga del presupuesto. En casos como estos, si el dueño del hogar no puede pagar el trabajo adicional requerido, entonces el Gerente de Proyecto tiene la autorización para hacer las cancelaciones a la Descripción de Trabajo original del Contratista para poder hacer que el proyecto siga dentro del presupuesto. Esto puede significar que ciertos trabajos que no sean requeridos necesariamente para ser realizados podrán ser suprimidos de la Descripción de Trabajo autorizada.
20. Cualquier fondo del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" previamente desembolsado en el hogar para una reparación de emergencia será deducido del presupuesto total.

Reparaciones de Emergencia

1. Hay algunos casos en donde el Programa de Servicios de Vivienda podrá proporcionar el financiamiento para organizar que se haga un trabajo de reparación de emergencia, tal como el remplazo de:

- a. Tuberías de agua rotas en el patio.
 - b. Líneas de alcantarillado deterioradas en el patio.
 - c. Fuga en los tanques del calentador de agua.
 - d. Deterioro en el material de cubierta.
 - e. Unidades de calefacción central/ventilación/aire acondicionado que no funcionan.
2. La mayoría de los trabajos de reparación de emergencia se pueden realizar en un plazo de 72 horas para un dueño del hogar calificado para el Programa de Servicios de Vivienda.

Trabajo de Conservación de Energía

1. Una prueba de soplador en las puertas será realizada en cada hogar calificado antes de que cualquier trabajo se realice y al terminar el trabajo realizado. La prueba de soplador en las puertas sirve para determinar la hermeticidad del hogar (pérdida de energía). Una prueba de soplador en las puertas determinará la pérdida de energía antes de que se realice un trabajo y la reducción de pérdida de energía después de que el trabajo haya sido realizado.
2. Una prioridad del Programa de Servicios de Vivienda es la de realizar trabajos en el hogar que reduzcan los gastos mensuales en servicios del dueño del hogar (gas natural, agua, electricidad).
3. El trabajo de conservación de energía es un trabajo como, entre otras cosas:
 - a. Reemplazar las unidades centrales viejas de calefacción/aire acondicionado que tienen una eficiencia del 80%, para tener una eficiencia "energy star" del 95%.
 - b. Reemplazar los lavabos de dos llaves por lavabos de una sola llave.
 - c. Reemplazar las unidades de baño viejas que utilizan 3.5 galones de agua por descarga, por unidades que utilizan 1.6 galones de agua por descarga.
 - d. Reemplazar las puertas corredizas de aluminio con puertas aisladas para terraza.
 - e. Reparar fugas de agua.
 - f. Reemplazar las unidades de ventana de un solo panel por unidades de dos paneles grado "energy star".
 - g. Instalar puertas de tormenta.

- h. Aislar áticos.
 - i. Reemplazar los focos incandescentes en las instalaciones de luz por bulbos de "diodo de emisión luminosa" con grado "energy star".
4. La mayoría de los trabajos del tipo de conservación de energía reducirán los gastos por servicios mensuales del dueño del hogar.

Trabajos de Mantenimiento y Reparación

1. El Programa de Rehabilitación de Vivienda no es un programa de mantenimiento o reparación de vivienda. Sin embargo, algunos tipos de trabajo de mantenimiento o reparación podrán ser realizados si el trabajo es requerido por el Programa de Servicios de Vivienda o el Departamento de Inspección de Edificios de la Ciudad.
 - a. Se define mantenimiento como: mantener el equipo, accesorios, y materiales en reparación.
 - b. Reparar se define como: regresar a un buen estado después de ser dañado por los efectos de desgaste o rotura.
2. La Descripción de Trabajo podrá incluir las secciones tituladas Mantenimiento de Tuberías, Mantenimiento Eléctrico, Mantenimiento de Carpintería y/o Jardinería. Estas secciones describirán el trabajo de mantenimiento y/o reparación que el dueño del hogar ha solicitado sea realizado, y/o el trabajo que se requiere sea realizado por el Departamento de Servicios de Vivienda o el Departamento de Inspección de Edificios de la Ciudad. Algunos tipos de trabajo de mantenimiento o reparación podrán ser requeridos para que el contratista pase su Inspección Final de Rehabilitación de Vivienda.
3. El trabajo normal de mantenimiento y reparación es responsabilidad de los dueños del hogar. Los dueños del hogar podrán:
 - a. Realizar cualquier trabajo de mantenimiento o reparaciones por sí mismos.
 - b. Coordinar cualquier tipo de trabajo de mantenimiento o reparación realizado por alguien más antes de que se firme un contrato.
 - c. Pagar a la Ciudad que a su vez pagara al contratista contratado para realizar el trabajo de rehabilitación en la vivienda para que también realice el trabajo de mantenimiento o reparación requerido.
4. Los dueños del hogar que no puedan realizar los trabajos de mantenimiento o reparaciones requeridos por sí mismos, estarán requeridos a pagar todo o una porción del costo del trabajo de mantenimiento o reparación a la Ciudad antes de que se firme el contrato con el contratista de rehabilitación de vivienda.

5. Los dueños del hogar están requeridos a pagar una porción del costo requerido para pintar cualquier material nuevo instalado y expuesto al clima, tales como las puertas de entrada y revestimientos nuevos.
6. La cantidad de dinero que un dueño del hogar debe pagar para que un trabajo de mantenimiento, o reparación sea realizado por el contratista contratado para desempeñar un trabajo de rehabilitación de vivienda está basado en el costo total de mantenimiento, o trabajo de reparación. Los dueños del hogar podrán estar requeridos a pagar el costo total por un trabajo de mantenimiento o reparación, o solo una porción del costo. Dependiendo del tipo de trabajo requerido para ser realizado.
7. La cantidad mínima que un dueño del hogar está requerido a pagar por un trabajo de mantenimiento o reparación requerido para ser realizado está basado en el nivel de ingreso del dueño del hogar.
 - a. Extremadamente bajo; 0 - 30% del reparto de costos por el dueño del hogar, mínimo del 5%
 - b. Muy bajo; 30% - 50% del reparto de costos por el dueño del hogar, mínimo del 7.5%
 - c. Bajo; 50% - 80% del reparto de costos por el dueño del hogar, mínimo del 10%
8. Algunos ejemplos de trabajo de mantenimiento y reparación podrán incluir, entre otras cosas:
 - a. Reemplazar las placas frontales rotas o faltantes en los interruptores de luz o receptáculos.
 - b. Reemplazar accesorios de iluminación faltantes o rotos.
 - c. Reemplazar cubiertas de luz o focos faltantes o rotos.
 - d. Reemplazar focos faltantes.
 - e. Reemplazar rejillas de calefacción/ventilación/aire acondicionado faltantes.
 - f. Destapar líneas de drenaje tapadas.
 - g. Reemplazar paneles de ventanas rotos.
 - h. Reemplazar pantallas de ventanas faltantes o rotas.
9. Puede haber algún tipo de trabajo adicional requerido para ser realizado que puede ser considerado como trabajo de mantenimiento o reparación.

10. Los contratistas están requeridos a conseguir un permiso de Rehabilitación de Vivienda antes de iniciar los trabajos de rehabilitación de vivienda. Cualquier trabajo de mantenimiento o reparación requerido por el contratista para pasar su inspección de rehabilitación de vivienda deberá ser realizado por el dueño del hogar, o pagado por el dueño del hogar antes de que su proyecto comience.
11. Los fondos de los Programas de Servicios de Vivienda podrán ser usados solamente para rehabilitar la vivienda principal y no en cualquier construcción externa como cocheras o cobertizos separados.
12. Los fondos del Programa de Servicios de Vivienda no podrán ser utilizados para reparar o instalar vallas.

Descripción de Trabajo

1. Una Descripción de Trabajo es un documento escrito que detalla todo el trabajo requerido ser realizado en el hogar.
2. La Descripción de Trabajo está preparada basándose en los resultados de la Inspección de Estándares de Calidad de Vivienda.
3. Los trabajos que harán que el hogar cumpla con los Códigos de Vivienda y Eficiencia Energética serán la prioridad y estarán descritos en la Descripción de Trabajo.
4. Algún trabajo adicional podrá ser descrito si el trabajo requerido por el Programa de Servicios de Vivienda o el Departamento de Inspección de Edificios de la Ciudad.
5. El trabajo que el dueño del hogar quiere que se realice y que sea capaz de pagar también será descrito en la Descripción de Trabajo.
6. Una Descripción de Trabajo será desglosada en partes para poder tener una mejor idea de lo que costara cada parte específica del trabajo, tales como:
 - Puertas de entrada
 - Ventanas
 - Revestimiento vinílico
 - Carpintería
 - Plomería
 - Electricidad
 - Calefacción/Aire acondicionado
 - Aislamiento
 - Vierteaguas

- 7.** La Descripción de Trabajo deberá estar detallada y especificará:
 - a.** ¿Qué tipo de trabajo de reparación se requiere?
 - b.** La localización del trabajo que se realizará; dormitorio, cocina, cuarto de baño, etcétera.
 - c.** El tamaño, tipo, estilo, forma, cantidad, grosor del material que se quitará e instalara.
 - d.** Verbos de acción, como por ejemplo: Quitar, remplazar, construir, instalar, etcétera.
 - e.** El color y estilo del material especificado para ser instalado.
- 8.** Los dueños del hogar cooperarán con el Gerente de Proyecto en una manera razonable para facilitar la preparación de la Descripción de Trabajo al escoger los colores y estilos antes de que el proyecto sea publicado para recibir las propuestas de los contratistas. Los dueños de los hogares harán todas las selecciones de color, estilo o patrones de una variedad de diferentes muestras disponibles de colores, patrones, y estilos almacenados por los proveedores locales. Esto puede implicar colores en techos, tejas, revestimientos de vinilo, colores y patrones para cocina y/o revestimientos del suelo para el baño y mostradores laminados. Todos los colores, estilos y patrones serán seleccionados dentro de los cinco días hábiles después de que el Gerente de Proyecto haga su visita inicial al sitio para comenzar a escribir la Descripción del Trabajo. Los dueños del hogar le proporcionaran al Gerente de Proyecto la localización, nombre de la marca del fabricante, número de producto, color, estilo, patrón y costo de cualquier artículo de los cuales el dueño del hogar está permitido a seleccionar.
- 9.** El Gerente de Proyecto tendrá la Descripción de Trabajo escrita, cambios realizados de ser necesario, terminados y aprobados por los dueños del hogar dentro de diez (10) días hábiles después de que la Inspección de Estándares de Calidad de Vivienda sea realizada. Este marco de tiempo depende de que los dueños del hogar hagan la selección de cualquier color necesario para completar la Descripción de Trabajo.
- 10.** Solo porque la Descripción de Trabajo ha sido preparada y aprobada por el dueño del hogar, no significa que el proyecto está listo para empezar. Los nombres de los dueño del hogar están colocados en una lista de espera, si existiera, y seleccionadas de la lista de espera basándose en un punto del sistema y otros requisitos del Programa de Servicios de Vivienda.
- 11.** El propósito de preparar una Descripción de Trabajo sin importar el lugar en donde aparezca el nombre del dueño del programa en la lista de espera es para facilitar el uso de voluntarios que asisten el Programa de Servicios de Vivienda a lo largo

del año. Algunos proyectos menos técnicos son realizados por voluntarios. Completar una Descripción de Trabajo por adelantado permite al Gerente de Proyecto tener listos los proyectos cuando los individuos y grupos quieran ofrecerse de voluntarios y asistir a los dueños del hogar.

12. Los dueños del hogar deberán leer y aprobar la Descripción de Trabajo antes de que sea anunciada o publicada a los contratistas interesados en un proyecto de oferta. La Descripción de Trabajo será entregada personalmente o enviada por correo electrónico al dueño del hogar, indicando que él/ella/ellos deberán leer la Descripción de Trabajo. Los dueños del hogar notificarán al Gerente de Proyecto después de que él/ella/ellos hayan leído, acordado con y aprobado la Descripción de Trabajo.
13. Los contratistas están requeridos a conseguir un permiso de rehabilitación de vivienda antes de iniciar cualquier trabajo. Los contratistas también requieren que el Departamento de Inspección de Edificios de la Ciudad realice una inspección después de que el trabajo de rehabilitación de vivienda sea terminado para garantizar que el trabajo realizado cumpla con los Códigos de Construcción adoptados por la Ciudad.
14. El contratista encargado de la electricidad, calefacción/ventilación/aire acondicionado y aislamiento necesitarán tener acceso al área del ático para realizar su trabajo. Los dueños del hogar deberán remover todas sus pertenencias personales del ático antes de que empiece el proyecto o pagarle a la Ciudad, que a su vez le pagará al contratista que hará el trabajo de rehabilitación del hogar para que remueva todos los artículos personales del ático.
15. El Gerente de Proyecto publicará las ofertas de proyectos de Rehabilitación de Vivienda cuando el nombre del dueño del hogar aparezca dentro de los primeros tres nombres en la lista de espera y los fondos estén disponibles.
16. El Gerente de Proyecto preparará una Invitación de Licitación antes de la publicación y liberación de las ofertas de Proyectos de Rehabilitación de Vivienda.
17. Todos los Proyectos de Rehabilitación de Vivienda deberán anunciarse en la sección de clasificados del periódico y serán liberados para que los contratistas interesados puedan presentar una oferta para el proyecto.
18. Los Proyectos de Rehabilitación de Vivienda están requeridos a recibir ofertas por un mínimo de catorce días. Los proyectos se liberan normalmente para recibir ofertas los miércoles y vencen quince días después, en miércoles.

Pintura con Plomo

1. Todos los hogares construidos antes de 1978 y calificados para el Programa de Servicios de Vivienda están requeridos a ser examinados para comprobar la

presencia de Pintura con Plomo.

2. La pintura con plomo es pintura en o por encima del nivel regulado de 1.0 microgramos por centímetro cuadrado (1mg/cm²) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.
3. Una inspección de pintura con plomo será realizada por un Inspector de Pintura con Plomo con Licencia por el Estado de Arkansas y un Asesor de Riesgos certificado utilizando una máquina Analizadora de Fluorescencia de Rayos X. La máquina es como una máquina portátil de rayos x. La máquina leerá todo hasta la madera virgen, sin importar cuántas capas de pintura estén sobre la superficie del material.
4. Un Reporte de Inspección de Pintura con Plomo incluirá un diagrama de la vivienda identificando cada habitación en el hogar.
 - a. Cada habitación dentro del hogar será asignada con un número por propósitos de identificación en el reporte.
 - b. Cada pared orientada en una dirección específica será asignada una letra; A, B, C, o D para propósitos de identificación en el reporte. Las letras identificarán la dirección en la que cada pared está orientada. .
 - La pared A será la pared con la entrada principal y todas las demás paredes orientadas hacia el frente serán pared A.
 - La pared B será el lado izquierdo de la estructura ya que se estará viendo desde el frente de la estructura, desde afuera.
 - La pared C será la parte trasera del hogar.
 - La pared D será el lado derecho de la estructura ya que se estará viendo desde el frente de la estructura, desde afuera.
5. El Reporte de Inspección de Pintura con base de plomo incluirá un Reporte Secuencial listando todas las lecturas Fluorescentes de Rayos X en el orden en el que fueron tomadas. El reporte proporciona la estructura en la cual fue tomada la lectura, localización, condición de la pintura, material, color y concentración detectada de pintura con base de plomo.
6. El Reporte de Inspección de Pintura con Plomo también incluirá un Informe Resumido listando las lecturas Fluorescentes de Rayos X que están en o sobre los niveles regulados de 1.0 mg/cm² del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. El reporte proporciona la estructura en la cual fue tomada la lectura, localización, condición de la pintura, material, color, y concentración del nivel de pintura con plomo.
7. Una Evaluación de Riesgo será incluida en el Reporte de Inspección de Pintura con Plomo. La Evaluación de Riesgo identificará todas las localizaciones y material en donde se encontró pintura con plomo y la condición de la pintura (deteriorada o

no deteriorada).

8. La condición de la pintura quedara clasificada como intacta (buena), buena, y deteriorada. La pintura identificada como en condición deteriorada (pobre) deberá ser tratada durante el trabajo de rehabilitación de vivienda.
9. El Gerente de Proyecto deberá tener posesión del Reporte de Inspección de Pintura con Plomo antes de que la Descripción de Trabajo de Rehabilitación de Vivienda Moderada pueda ser concluida.
10. El trabajo de Reparación de Emergencia podrá ser completado sin tener una Inspección de Pintura con Plomo si el trabajo no afecta las Regulaciones de Pintura con Plomo, como en los techos, tuberías, y algunos trabajos de electricidad y/o calefacción/ventilación/aire acondicionado.
11. Si el trabajo de emergencia requiere que las superficies pintadas sean alteradas en un hogar construido antes de 1978 y el hogar no ha sido inspeccionado en búsqueda de pintura con plomo, se deberá contratar a un contratista certificado en Prácticas de Trabajo Seguras con Pintura con Plomo para realizar el trabajo.
12. Una copia del Reporte de Inspección de Pintura con Plomo será proporcionado a los dueños del hogar dentro de cinco (5) días hábiles de que el reporte haya sido recibido por el Gerente de Proyecto. Los dueños del hogar también recibirán una Notificación de Información de Pintura con Plomo.
13. El material que contiene altos niveles de Pintura de Plomo deberán ser removidos y remplazados de ser posible, o factible, o podrá ser cubierto. Todo el material de construcción que sea removido del hogar y que contenga Pintura con Plomo, pertenece al contratista que desempeña el trabajo y que él/ella deberá remover el material de la propiedad.
14. Al completar el Proyecto de Rehabilitación de Vivienda en donde la Pintura con Plomo fue detectada, una Inspección de Eliminación de Pintura con Plomo será requerida para ser realizada por el mismo Inspector de Pintura con Plomo certificado y con licencia por el Estado de Arkansas que realizó la inspección inicial.
15. Una copia del Reporte de Eliminación de Pintura con Plomo será proporcionado a los dueños del hogar dentro de cinco (5) días hábiles de que el reporte haya sido recibido por el Gerente de Proyecto.
16. Si una Inspección de Pintura con Plomo ha sido realizada y el dueño del hogar altera, modifica, y/o remueve o hace que alguien más altere, modifique, y/o remueva cualquier material previamente identificado como uno que contiene altos niveles de Pintura con Plomo en el hogar, antes del inicio del Proyecto de Rehabilitación de Vivienda, el dueño del hogar podrá ser financieramente

responsable por una Prueba de Eliminación de Pintura con Plomo y su limpieza, de ser necesario. Se aplicaran los honorarios vigentes de pruebas de eliminación.

17. Las Inspecciones de Pintura con Plomo e Inspecciones de Eliminación son gastos administrativos y no son parte del presupuesto de rehabilitación de vivienda del dueño del hogar.

Materiales

1. Todo el material especificado para ser removido como parte de la Descripción de Trabajo se vuelve propiedad del contratista o del Programa de Servicios de Vivienda y será removido de la propiedad por el contratista o el Gerente de Proyecto.
2. Todo el material especificado en la Descripción de Trabajo que se instalará será material nuevo y de nivel estándar grado contratista.
 - a. Los lavabos nuevos serán de una sola llave.
 - b. Las cajas de fusibles serán remplazadas con paneles.
 - c. Los ventiladores del techo serán instalados en las salas; 52" con un kit cuatro lámparas.
 - d. Los ventiladores del techo también serán instalados en los dormitorios; 42" con un kit de tres lámparas.
 - e. Los detectores de humo/monóxido de carbono serán blancos, diseñados con baterías de respaldo, e instalados en cada área de dormir, áreas exteriores de dormir y vestíbulos.
 - f. Los receptáculos dúplex sobre los mostradores de cocina, en baños, cuartos de uso general, y cocheras deberán ser circuitos protegidos con interruptores a tierra y serán blancos.
 - g. Todas las nuevas unidades de Calefacción/Ventilación/Aire Acondicionado tendrán un grado de rendimiento energético de por lo menos 95%.
 - h. Los termóstatos serán digitales y programables.
 - i. Los revestimientos del suelo en la cocina, baño y cuarto de lavado que requieran ser remplazados, serán sustituidos con láminas vinílicas o tabloncillos flotantes de vinil residenciales.
 - j. Las nuevas unidades de baño no deberán ser más grandes de 1.6 galones por descarga y de color blanco.

- k.** Las puertas de entrada serán pre-colgadas, de seis paneles, chapadas y aisladas.
 - l.** Las cerraduras y cerrojos estarán ajustados de la misma forma y tendrán el mismo acabado.
 - m.** Las puertas de tormenta serán de revestimiento de vinilo y estarán instaladas sobre las puertas de entrada expuestas a los elementos.
 - n.** Las ventanas serán de vinilo, blanco y sencillas, deslizante sencillo o triple, dependiendo del tamaño de la apertura.
 - o.** Las tejas serán de tres pestañas con el color elegido por el dueño del hogar.
 - p.** Los techos de metal serán de un color y el color escogido por los dueños del hogar.
 - q.** El revestimiento vinílico será de un color escogido por el dueño del hogar.
 - r.** El sofito vinílico, esquinas y accesorios del vinilo serán blancos.
 - s.** Los colores de pintura serán elegidos por los dueños del hogar con un color de detalle y un color de campo.
 - t.** Las mini-persianas serán instaladas sobre todas las unidades de ventanas en dormitorios y baños, para garantizar la privacidad.
- 3.** Los dueños del hogar que quieran mejorar de un material (estándar) grado contratista a un material de grado alto, o una mejora de un artículo estándar listado en la Guía de Especificaciones Generales a un artículo especial seleccionado por el dueño del hogar, deberá pagar la diferencia, incluyendo los impuestos entre los dos artículos, además de cualquier costo adicional por trabajo. Algunos ejemplos de mejoras en materiales son.
- a.** Techo de metal en lugar de techo de tejas de asfalto.
 - b.** Puertas de entrada de cristal en lugar de puertas de entrada con panel sólido.
 - c.** Puerta de tormenta de cristal en lugar de una puerta de tormenta estándar.
 - d.** Color especial o estilo en los ventiladores de techo en lugar de ventiladores de techo estándar.
 - e.** Lavabos especialmente diseñados en lugar de lavabos estándar.
 - f.** Otros materiales especiales en lugar del material estándar.

4. El dueño del hogar que quiera mejorar o cambiar un material de grado estándar deberá pagar su parte a la Ciudad antes de que se firme el contrato con un contratista de rehabilitación de vivienda.

Asistencia al Dueño del Hogar

1. Los dueños del hogar deberán remover o que alguien remueva por ellos, todos los artículos personales del ático antes de firmar el contrato de Rehabilitación de Vivienda. Los dueños del hogar podrán escoger pagar a la Ciudad para que el contratista que fue contratado para realizar el trabajo de rehabilitación de la vivienda retire todas sus pertenencias del ático.
2. Los dueños del hogar deberán remover cualquier tipo de exceso de basura, escombros, desechos o residuos del jardín de la propiedad antes de que sea firmado el contrato de Rehabilitación de la Vivienda. Los dueños del hogar podrán escoger pagarle al contratista contratado para realizar los trabajos de rehabilitación en el hogar para remover cualquier tipo de desperdicio, escombro y basura de la propiedad.
3. Si los dueños del hogar continúan ocupando el hogar durante el trabajo de rehabilitación del hogar, el dueño del hogar cooperara con el contratista al abandonar las áreas necesarias para que los contratistas realicen su trabajo y muevan o retiren bienes personales que puedan interferir con el trabajo que será realizados.
4. Los dueños del hogar consultaran con el contratista y el Gerente de Proyecto con relación a los problemas menores y al progreso general del proyecto. El Gerente de Proyecto estará involucrado con el proyecto desde la visita inicial al sitio hasta el cierre final de inspecciones.
5. El Gerente de Proyecto será notificado por cualquier trabajo de garantía realizado durante el periodo de garantía del dueño del hogar (un año desde la fecha de terminación del proyecto).
6. Los dueños del hogar autorizaran los pagos al Contratista al firmar el Formato de Requisición de Autorización de Pago proporcionado por el Gerente de Proyecto. Los dueños del hogar no retendrán ningún pago previsto para el contratista debido a su trabajo realizado. Los proyectos que cuesten menos de \$250 no requiere la autorización del dueño del hogar siempre y cuando el Gerente del Proyecto haya inspeccionado el proyecto en su totalidad y haya firmado el Formato de Requisición de Autorización de Pago.
7. El Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" retiene el derecho de pagar al contratista directamente y sin el consentimiento del dueño del hogar si el contratista ha terminado cualquier porción de la Descripción de Trabajo, a incluir cualquier cambio de órdenes, y que todo el trabajo ha sido realizado de forma

profesional; de acuerdo con las prácticas comunes de construcción y códigos de construcción.

8. Para los proyectos de rehabilitación y reparación de emergencia, los servicios del hogar (gas natural, agua, electricidad) estarán disponibles, sin costo alguno, al contratista.
9. Jardinería: Si se requiere trabajo en el exterior y el dueño del hogar es físicamente capaz, será la responsabilidad del dueño del hogar el remover todas sus pertenencias personales en los muros exteriores para incluir la eliminación de enredaderas en la superficie de la pared exterior, y remover y/o cortar cualquier arbusto, matorral o árbol que esté a tres pies de las paredes exteriores y que pueda interferir con la instalación de las ventanas nuevas, revestimientos o cualquier otro trabajo exterior.
10. Los dueños del hogar no podrán realizar o contratar otro contratista para realizar otro tipo de reparación de construcción, mejoras, y/o de modificaciones a su hogar, efectivo desde la fecha en la que el dueño del hogar aprobó la Descripción de Trabajo hasta la inspección final de rehabilitación de vivienda, que será realizada por el Departamento de Inspección de Edificios de la Ciudad y/o el Gerente de Proyecto. La falla de cumplir con esta sección causara que el proyecto sea puesto en espera hasta que las reparaciones, mejoras, y/o modificaciones que no fueron autorizadas sean terminadas y sean inspeccionadas de ser necesario.
11. Los contratistas y subcontratistas tienen prohibido fumar en los hogares durante el trabajo de rehabilitación bajo el Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant", incluso con el permiso de los dueños del hogar.
12. El Gerente de Proyecto solicita respetuosamente a los dueños del hogar que no fumen en su hogar mientras los contratistas realizan su trabajo.
13. Cualquiera y todos los fondos requeridos para ser proporcionados a los dueños del hogar deberán ser pagados a la Ciudad antes de que el contrato sea firmado por los dueños del hogar, el contratista y el Gerente del Proyecto. Los fondos proporcionados por los dueños del hogar serán pagados a los contratistas en su cheque final. Los fondos proporcionados por los dueños del hogar no serán considerados como parte del presupuesto y no serán incluidos en el Contrato de Préstamo Condonable Diferido.
14. El dueño del hogar o un representante del dueño del hogar deberán estar en el hogar y disponibles en la mañana o en la tarde en la que el contratista haga su inspección final de trabajo de rehabilitación programado para ser inspeccionado por el Departamento de Inspección de Edificios de la Ciudad. La falla de estar disponible después de ser notificado por el contratista o el Gerente de Proyecto sobre la inspección, requerirá que el dueño del hogar pague un honorario de \$25 para volver a hacer la inspección requerida por el Departamento de Inspección de

Edificios.

Apertura de Ofertas

1. El Gerente de Proyecto llevará a cabo una apertura de ofertas en la fecha y hora, y en la ubicación especificada en la Invitación de Ofertas en la Descripción de Trabajo del dueño del hogar. Las ofertas se hacen normalmente en el Edificio Administrativo de la Ciudad (City Administration Building) en 201 Spring St. Room 214, los Miércoles a las 9:00AM.
2. El Gerente del Proyecto deberá preparar una Hoja de Tabulación de Ofertas que muestre el nombre de cada postor (contratista) que presente una oferta. La Hoja de Tabulación de Ofertas también mostrará el costo de cada postor para cada sección desglosada de trabajo en la Descripción de Trabajo del dueño del hogar.
3. Se requiere tener la apertura de ofertas y que este abierta al público.
4. Se anima a los dueños del hogar y postores a asistir a la apertura de ofertas.
5. El proyecto será concedido al postor calificado más bajo.

Reunión previa a la construcción

1. Al recibir las ofertas, el Gerente de Proyecto notificará al dueño del hogar sobre los resultados de la oferta, en caso de que no hayan asistido a la apertura de ofertas, así como el costo compartido del proyecto.
2. El Gerente del Proyecto celebrará una reunión previa a la construcción con los dueños del hogar y el contratista, en un plazo de cinco (5) días hábiles a partir de la apertura de la oferta.
3. Se programara una fecha y hora para celebrar una reunión previa a la construcción en el hogar del dueño del hogar o en la oficina del Gerente de Proyecto. En la reunión el contratista, los dueños del hogar y el Gerente de Proyecto firmaran todo el papeleo requerido para comenzar el proyecto.
4. En la reunión los siguientes documentos serán revisados y firmados por todas las partes involucradas;
 - a. Aceptación del Contratista y Notificación para Proceder (Contractor's Acceptance and Notice to Proceed)
 - b. Contrato de Rehabilitación de Vivienda con:
 - Anexo A - Descripción de Trabajo con las cantidades de oferta del contratista
 - Anexo B - Programa de Pagos
 - Anexo C - Hoja de Tabulación de Oferta con Orden de Cambio (si procede)

c. Acuerdo de Préstamo Diferido

Contratista

1. Un contratista es un postor que presenta una oferta para realizar un trabajo detallado en la Descripción de Trabajo en el hogar del dueño del hogar.
2. El contratista especificará la fecha en la que él/ella comenzara el proyecto de Rehabilitación de Vivienda. Esta fecha no será más de treinta (30) días a partir de la fecha de la reunión previa a la construcción, a menos que exista un acuerdo mutuo por todas las partes involucradas.
3. El contratista tendrá treinta (30) días consecutivos (dependiendo del clima y cualquiera orden de cambio) a partir de la fecha de inicio hasta completar la Descripción de Trabajo aprobado. El contratista tiene tres (3) días consecutivos adicionales para que se realicen las inspecciones finales por parte del Departamento de Inspección de Edificios de la Ciudad.
4. Un contratista que ha sido contratado por el dueño del hogar y pagado por la Ciudad a nombre del dueño del hogar, será considerado un Contratista General. El Contratista General trabaja directamente para el dueño del hogar.
5. Un subcontratista es empleado y pagado por un Contratista General. Los subcontratistas trabajan directamente para el Contratista General.
6. Todos los contratistas tendrán y requerirán ser parte del seguro de responsabilidad general de los subcontratistas que incluirá los proyectos contractuales. El Contratista presentara evidencia de cobertura de seguro al Gerente de Proyecto en un plazo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de apertura de oferta.
7. Todos los permisos requeridos serán obtenidos y publicados en el sitio por el contratista antes de comenzar su trabajo.
8. El Gerente de Proyecto proporcionara una casilla de permisos junto con una copia de la Descripción de Trabajo aprobada para ser dejada en la casilla de perdidos durante el curso del proyecto.
9. Los honorarios por el permiso de proyectos de Rehabilitación de Vivienda y Reparaciones de Emergencia serán eximidos por la Ciudad de Springdale.
10. Una inspección final deberá ser conducida y aprobada por el Departamento de Inspección de Edificios de la Ciudad antes de que el cheque final del contratista sea liberado.

Contrato

1. Un Contrato de Rehabilitación de Vivienda deberá ser firmado por los dueños del hogar, contratista y Gerente de Proyecto.
2. Los dueños del hogar participaran en un contrato con el contratista por la cantidad total de fondos especificados en la oferta, incluyendo la parte de los dueños del hogar por el costo del proyecto.
3. La Ciudad pagará al contratista con la aprobación del dueño del hogar por el trabajo descrito y completado en la Descripción de Trabajo y por el precio indicado en el contrato y en el Programa de Pagos.
4. Ningún trabajo será realizado por el contratista hasta que el contratista reciba un contrato y una Notificación para Proceder.
5. El dueño del hogar deberá firmar un Formato de Autorización de Petición de Pago por cada pago solicitado por el contratista.
6. Todos los dineros debidos al contratista serán pagados directamente al contratista por la Ciudad a nombre de los dueños del hogar.
7. Los pagos debidos al Contratista por proyectos de rehabilitación de vivienda serán desembolsados ya sea en uno (1) o dos (2) pagos, dependiendo de la duración del proyecto y según lo indicado en el Programa de Pagos.
8. La Ciudad retiene el derecho de pagar al contratista directamente y sin el consentimiento del dueño del hogar si el contratista ha terminado el trabajo en la Descripción de Trabajo, incluyendo cualquier Cambio de Ordenes, y que el trabajo ha sido realizado de forma profesional de acuerdo con las prácticas comunes y códigos de construcción adoptados.
9. El dueño del hogar tiene el derecho de terminar el contrato por motivos del Contratista en cualquier momento.
 - a. No puede comenzar y/o proceder de tal manera que haga el proyecto no sea terminado en la fecha acordada de finalización.
 - b. Permite que el trabajo se detenga por cualquier causa, en dicha mejora por un periodo de 5 días hábiles.
 - c. No puede mantener la calidad y la intención de la Descripción de Trabajo aprobada según lo interpretado por los dueños del hogar y el Gerente de Proyecto.

- d. Muere o esta física o mentalmente discapacitado para continuar con su negocio, o si una petición voluntaria o involuntaria de bancarrota es presentada por o en contra del Contratista, o si el Contratista es insolvente o hace una asignación en beneficio de los acreedores, o si se nombra un receptor para recibir los activos del Contratista.
 - e. Asigna el Contrato a otro Contratista o parte sin un consentimiento escrito por los dueños del hogar. (La asignación para establecer una línea de crédito financiero es aceptable sin el consentimiento del dueño del hogar.)
 - f. Si ocurre uno de estos acontecimientos, el dueño del hogar deberá, a través de una carta; recomendar al Contratista terminar con el Contrato y dirigirse al Gerente de Proyecto para retener cualquier desembolso de fondos por el contratista. El Director de Planeación y Desarrollo de la Comunidad de la Ciudad determinara si el Contratista tiene derecho a un reembolso por un trabajo finalizado que no fue pagado, pero solo después de que los gastos hayan sido pagados en su totalidad por la finalización de todo el trabajo contratado incluyendo las Ordenes de Cambio.
10. El Contratista tiene el derecho de terminar el Contrato por motivos del dueño en cualquier momento.
- a. Negar el acceso a la propiedad al Contratista durante las horas normales de trabajo.
 - b. Celebrar un contrato por separado, subcontratar o contratar a otra persona al momento que el contrato original está en marcha para una dirección específica, excepto para aquellos que han sido acordados por el dueño del hogar y el Contratista.
 - c. Retrasar el trabajo (3 días o más) según la Descripción de Trabajo debido a querer hacer más cambios en las especificaciones de la oferta original.
 - d. Si ocurre alguno de estos eventos, el Contratista tiene derecho a recibir un reembolso por todo el trabajo terminado, en una cantidad proporcional al precio total del Contrato. El Director de Planeación y Desarrollo de la Comunidad determinara esta cantidad.

Orden(es) de Cambio

1. Una Orden de Cambio solo será permitida por algún trabajo imprevisto. El trabajo imprevisto está definido como trabajo requerido pero que no se pudo detectar en la Inspección de Estándares de Calidad de Vivienda en el hogar. El trabajo imprevisto debe ser requerido para corregir daños estructurales, eliminar violaciones al código, o trabajo similar requerido para terminar el proyecto y pasar la inspección

final.

2. No se harán revisiones, modificaciones, adiciones o cancelaciones a la Descripción de Trabajo sin la aprobación previa del Gerente de Proyecto, dueños del hogar y contratista a través de la ejecución de una Orden de Cambio escrita y preparada por el Gerente de Proyecto y firmada por las tres partes.
3. Cualquier fondo adicional necesario para trabajos imprevistos, debe ser aprobado antes de que inicie el trabajo adicional.
4. El costo de cualquier Orden de Cambio aprobada será identificado y presentado en la factura final del contratista.
5. Los dueños del hogar serán financieramente responsables en caso de pedirle al contratista general, sub-contratista o cualquier empleado del contratista que realice cualquier tipo de trabajo no aprobado en la "Descripción de Trabajo" o aprobado en la "Orden de Cambio".

Sitio del Proyecto

1. Cualquier daño a la vivienda o propiedad causada por los contratistas, sus trabajadores, personal de entregas o vehículos durante el proyecto de rehabilitación de vivienda, será reparado a condiciones "como nuevo", a menos que se indique de otra manera.
2. Los contratistas mantendrán un sitio de proyecto limpio y ordenado durante el curso del trabajo.
3. Si se asigna a un Contratista General para supervisar todo el proyecto, él/ella será responsable de garantizar que el sitio de trabajo sea limpiado diariamente o conforme sea necesario.
4. Si un Contratista General no es asignado para supervisar el proyecto, entonces los contratistas que realicen el trabajo serán responsables de la limpieza.

Garantías

1. El Contratista garantizará todo el trabajo realizado por un período de un (1) año a partir de la fecha registrada en la notificación de finalización de todos los trabajos realizados bajo contrato.
2. Las garantías escritas de fabricantes y proveedores, así como las garantías que cubren los materiales y equipo, proporcionadas bajo contrato, serán proporcionadas al dueño del hogar.

3. Todas las garantías proporcionarán específicamente todos los defectos en el material y trabajo que aparezcan durante el periodo de garantía, según lo determinado por el Gerente de Proyecto. En caso de conflicto entre el contratista y los dueños del hogar, será rectificado a satisfacción del Director de Planeación y Desarrollo de la Comunidad de la Ciudad, sin costo adicional para el dueño del hogar.
4. La garantía de techos nuevos será por un mínimo de un año por trabajo y por el período según lo especificado por el fabricante de los materiales para techos, a partir de la fecha de inspección final.
5. Las reparaciones realizadas por un contratista podrán estar o no, cubiertas bajo la garantía, dependiendo del tipo de reparaciones hechas, tales como, entre otras cosas:
 - a. Destapar las tuberías de drenaje
 - b. Substituir focos
 - c. Reparar techos
6. Los dueños del hogar notificarán al Gerente de Proyecto si se presenta un problema debido al trabajo realizado por el contratista, relacionado a la Descripción de Trabajo. El propósito de notificar al Gerente de Proyecto es el de registrar el número de veces en las que el contratista fue requerido para corregir su trabajo.
7. Los dueños del hogar notificarán directamente al contratista y explicarán el problema para poder programar una fecha para que el contratista arregle el problema.
8. Cualquier producto proporcionado por el dueño del hogar no estará cubierto en la garantía.
9. El trabajo de mantenimiento realizado por el contratista podrá o no, estar cubierto bajo la garantía.

Contrato de Préstamo Diferido Condonable

1. Un Contrato de Préstamo Diferido Condonable es un acuerdo entre los dueños del hogar y la Ciudad de Springdale. La cantidad del Contrato de Préstamo Diferido Condonable varía dependiendo de cada dueño del hogar y está basado en la cantidad de fondos proporcionados por los dueños del hogar. Una concesión es para pagar el costo del trabajo requerido para hacer que el hogar cumpla con los códigos de construcción y vivienda vigentes, así como con los estándares de eficiencia energética.

2. La duración (período de asequibilidad) de un Contrato de Préstamo Diferido Condonable depende de la cantidad de fondos federales gastados en el hogar.
 - a. Cinco Años - para cantidades entre los \$2,000 y \$10,000
 - b. Diez Años - para cantidades entre los \$10,000 y \$30,000
3. Un Contrato de Préstamo Diferido Condonable proporcionado a los dueños del hogar será reducido en un diez por ciento (10%) cada año durante el período de asequibilidad.
4. Un Contrato de Préstamo Diferido Condonable sirve para garantizar que el dueño del hogar no venderá su casa tan pronto como las mejoras de Rehabilitación de Vivienda sean finalizadas y que se pueda beneficiar de la concesión. Si el dueño del hogar decide vender su hogar en cualquier momento durante el periodo de asequibilidad, él/ella/ellos serán responsables de reembolsar el saldo pendiente en el Contrato de Préstamo Diferido Condonable en ese momento.
5. El Préstamo Diferido Condonable no tiene que ser reembolsado siempre y cuando el dueño del hogar siga viviendo en el hogar durante el periodo de asequibilidad.
6. Durante el período de asequibilidad, el refinanciamiento solo será permitido por la Ciudad si los dueños del hogar pueden conseguir una mejor tasa de interés en su hipoteca existente. Bajo esta circunstancia la Ciudad subordinaría el Contrato de Préstamo Diferido Condonable.
7. Si ocurre la refinanciación y el dueño del hogar retira efectivo, el saldo actual permanecerá en el Contrato de Préstamo Diferido Condonable al momento y deberá ser pagado a la Ciudad antes de que el Contrato de Préstamo Diferido Condonable sea liberado.
8. La Ciudad no podrá subordinar el Contrato de Préstamo Diferido Condonable si el dueño del hogar decide refinanciar efectivo.
9. El período de asequibilidad comienza en la fecha indicada en el Contrato de Préstamo Diferido Condonable y se extiende por la duración especificada en el Acuerdo.
10. Los dueños del hogar participaran en un Contrato de Préstamo Diferido Condonable con la Ciudad al principio del proyecto y por la cantidad de fondos en el Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" requeridos para terminar el trabajo. Este acuerdo permite que la Ciudad destine y proporcione los fondos requeridos para el trabajo.

Programa de Pintura

1. Los Fondos del Programa de Servicios de Vivienda serán usados solamente para pagar contratistas para pintar materiales nuevos instalados durante la rehabilitación de vivienda o proyectos de reparación de emergencia que estén expuestos al clima (exteriores).
2. Los dueños del hogar podrán pagar al contratista de rehabilitación de vivienda o alguien más que realice el trabajo de pintura interior requerido para pintar los materiales interiores pendientes e instalados durante el proyecto o podrán completar el trabajo de pintura por sí mismos.
3. Los dueños del hogar podrán usar familiares, amigos u otros para realizar el trabajo que requiere pintura.
4. El Gerente de Proyecto podrá proporcionar un color de ajuste y un color de campo en pintura para que los dueños del hogar pinten el interior o el exterior del hogar si la superficie necesita ser pintada.
5. El Programa de Servicios de Vivienda podrán proporcionar voluntarios, si están disponibles para realizar un trabajo mayor de pintura.
6. El Programa de Servicios de Vivienda tiene herramientas para pintar, suministros y equipo disponible para que los dueños del hogar realicen cualquier trabajo de pintura que pueda ser requerido. Los dueños del hogar están requeridos a limpiar todas las herramientas indispensables después de ser utilizadas y antes de que el Gerente de Proyecto llegue para recoger las herramientas y equipo.

Jardinería

1. Los árboles muertos, enfermos o moribundos que estén en la propiedad del dueño del hogar podrán constituir un riesgo potencial para la vida en la propiedad, o albergar insectos o enfermedad que constituyan una amenaza potencial para otros árboles en la propiedad o en el vecindario, deberán ser cortados y removidos por la ordenanza de la ciudad 4120, §6, 10-9-07 (Sección 42-156). El retiro de árboles muertos, enfermos o moribundos reduce la posibilidad de que los árboles o ramas de los arboles caigan en el hogar del dueño del hogar o en su propiedad personal, o en el hogar y propiedad personal del vecino, y causen un daño innecesario.
2. El retiro de árboles muertos, enfermos, moribundos y/o arboles vivos en un inmueble podrá ser financiado parcialmente por el Programa de Servicios de Vivienda si la Ciudad también tiene planes de rehabilitar el hogar en la propiedad. Los dueños del hogar deberán pagar la porción del costo por remover o cortar cualquier árbol en la propiedad que deba ser removido o cortado.

3. Las ramas del hogar que cuelguen directamente sobre las líneas de servicio eléctrico entrante desde el poste de electricidad al hogar, deberán ser cortadas debido a la posibilidad que las ramas se rompan y caigan, lo que dañaría el servicio eléctrico y causen un peligro potencial a la vida o propiedad, y en la mayoría de los casos es un requisito de los proveedores del servicio eléctrico.
4. Las ramas que cuelguen sobre el techo de la vivienda deberán ser cortadas para reducir la posibilidad de que las ramas rocen las tejas, rompan y caigan causando daño al techo o estructura y en la mayoría de los casos, es un requisito de las compañías de seguros .
5. Los árboles que estén inclinados hacia el hogar podrán ser cortados si así lo piden los dueños del hogar, si hay una posibilidad de que los arboles caigan y dañen la estructura.
6. La cantidad que el dueño del hogar deberá pagar para que las ramas de los arboles sean cortadas y/o removidas, requerido por una ordenanza, compañía de seguros, proveedores de servicio de energía eléctrica o el Programa de Servicios de Vivienda está basado en el costo total de la eliminación del árbol o el costo por cortar las ramas del árbol y el nivel de ingreso del dueño del hogar. La cantidad mínima que un dueño del hogar pagará es:
 - a. Extremadamente bajo; 0-30% el reparto de costos por el dueño del hogar es del 5%
 - b. Muy bajo; 30% - 50% el reparto de costos por el dueño del hogar es del 7.5%
 - c. Bajo; 50% - 80% el reparto de costos por el dueño del hogar es del 10%
7. El astillado de los troncos del árbol cerca de la estructura podrá ser financiado por el Programa de Servicios de Vivienda si hay una posibilidad de que las termitas hagan un nido en los troncos. Podrá ser la responsabilidad del dueño del hogar el remover los escombros causados por los troncos triturados.
8. Los fondos del Programa de Servicios de Vivienda desembolsados para cortar las ramas o remover los árboles o triturar troncos no aplicaran para la concesión otorgada al dueño del hogar para trabajo de rehabilitación de la vivienda.
9. El reemplazo de árboles, arbustos, cercas, matorrales, flores o plantas no será un gasto elegible bajo el Programa de Servicios de Vivienda.
10. El Programa de Servicios de Vivienda no financiara el retiro de arbustos, cercas, matorrales, plantas, enredaderas o cualquier otro tipo de material de jardinería en la propiedad.

11. Las cercas de tela metálica, cercas de madera o cualquier otro tipo de material para cercar no son gastos elegibles bajo el Programa de Servicios de Vivienda. La reparación, reemplazo o instalación de material para cerca es la responsabilidad del dueño del hogar.
12. El material de jardinería como extendedoras, guardas, ribetes, bloques, suelo arcilloso o césped no será un gasto elegible para el Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant".
13. El Programa de Servicios de Vivienda podrá proporcionar suelo arcilloso para rellenar los agujeros si el Programa de Servicios de Vivienda tiene fondos privados disponibles.

Programa de Auto Ayuda

1. El Programa de Servicios de Vivienda podrá proporcionar ciertos materiales a los dueños del hogar para que ellos terminen cualquier trabajo de mantenimiento o reparación menor o algún trabajo de Rehabilitación de Vivienda calificado en su propio hogar.
2. El Programa de Servicios de Vivienda podrá prestarle a los dueños del hogar calificados las herramientas necesarias para terminar el trabajo de mantenimiento, trabajo de reparación y trabajos menores de rehabilitación en su hogar. Las herramientas incluyen, entre otras cosas: martillos, palancas, llaves, cuchillos para masilla, pistola para calafateo, destornilladores, alicates, guantes, mantas plásticas, escaleras, escaleras de extensión, herramientas con pilas, etcétera.
3. El Programa de Servicios de Vivienda también tiene herramientas de jardinería disponibles para que los dueños del hogar las puedan usar para limpiar su propiedad. Las herramientas incluyen, entre otras cosas: azadones, palas de punta redonda y cuadradas, rastrillos de césped y jardín, tijeras para podar y motosierras, guantes, carretillas, podadoras, desmalezadoras, etcétera.
4. El Programa de Servicios de Vivienda también podrá proporcionar camiones remolque para que los dueños del hogar los usen cuando requieran limpiar su basura o escombros en su propiedad, podar árboles, limpiar la maleza o cualquier otro tipo de trabajo de jardinería que el dueño del hogar escoja hacer o que sea requerido a realizar.

Programa de Voluntariado

1. Este programa proporciona las herramientas, equipo, materiales, suministros y otros artículos necesarios para que los voluntarios realicen trabajos de pintura, trabajos de rehabilitación de vivienda menores, demolición o jardinería.

2. Algunas de las herramientas, equipo y/o materiales se compran con los fondos del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant", algunos otros se compran con fondos privados, y otros son donados por negocios, grupos, organizaciones o individuos.
3. Las organizaciones han proporcionado previamente voluntarios para terminar un trabajo de rehabilitación de vivienda menor, jardinería o limpieza.
4. Los voluntarios van desde individuos hasta grupos de setenta y cinco personas por día. Los voluntarios realizan el trabajo que puede tomar solamente una hora o dos en completar, como por ejemplo; trabajos de limpieza y jardinería en una propiedad, o hasta trabajos de cuatro días en terminar, como por ejemplo; la instalación de un revestimiento vinílico y sofito o pintar todo el exterior de un hogar.
5. El Gerente de Proyecto trabaja con varios negocios, iglesias, organizaciones, grupos e individuos que trabajan en proyectos de rehabilitación de viviendas.
6. El Gerente de Proyecto también tiene una lista de grupos e individuos que son voluntarios para trabajar en proyectos de rehabilitación de vivienda.
7. Preparar una Descripción de Trabajo inmediatamente después de que el aspirante ha calificado para el Programa de Rehabilitación de Vivienda permite al Gerente de Proyecto tener una lista de proyectos con voluntarios disponibles cuando los negocios, organizaciones, grupos o individuos solicitan un proyecto de servicio de rehabilitación de vivienda de la comunidad.
8. Muchos dueños del hogar que han tenido un trabajo de rehabilitación de vivienda realizado en su hogar, son voluntarios y asisten a otros dueños del hogar que estén en la lista de espera. Se anima a los dueños del hogar que son físicamente capaces, a ofrecerse como voluntarios y asistir a otros dueños del hogar.
9. Animar y permitir que los voluntarios realicen proyectos de rehabilitación de vivienda que no requieren de un oficio especializado (plomero, electricista, techador, etcétera) es bueno para la comunidad y el Programa de Servicios de Vivienda.
10. Los voluntarios han ahorrado al Programa de Servicios de Vivienda unos \$118 al pintar puertas exteriores y revestimientos en un hogar y alrededor de \$7,750 en otro hogar al instalar revestimientos de vinilo y sofitos, pintar el interior, remover un porche delantero derruido, construir un nuevo porche, instalar mini persianas, jardinería y limpieza de la propiedad, así como otros trabajos menores.
11. Los voluntarios realizan una amplia variedad de trabajos, incluyendo entre otras cosas:
 - a. Pintura interior y exterior

- b. Jardinería
 - c. Limpieza de la propiedad
 - d. Demolición de estructuras externas derruidas
 - e. Construcción y/o ensamblaje de cobertizos nuevos
 - f. Instalar mini persianas
 - g. Instalar revestimientos vinílicos
 - h. Construir rampas para sillas de ruedas
 - i. Construir o reconstruir descansos y cubiertas
12. Si los voluntarios tienen experiencia podrán tener proyectos de rehabilitación de viviendas adicionales disponibles.
13. Si usted o un grupo, organización, iglesia, negocio o individuo al que usted conoce pueden estar interesados en ofrecerse como voluntarios, por favor llame al Gerente de Proyecto al 750-8175.
14. La información adicional sobre el Programa de Voluntario esta está disponible en el sitio web de la Ciudad en: www.springdalear.gov
- seleccione Departamentos
 - seleccione el Desarrollo de la Comunidad
 - seleccione el Programa de Voluntario

Programa de Reciclaje

1. Todos los materiales reciclables removidos de los hogares durante la Rehabilitación de Vivienda o el trabajo de Reparación de Emergencia serán reciclados por el Contratista o el Gerente de Proyecto. Esto beneficia al Contratista, Programa de Voluntario y al medio ambiente. Los contratistas ahorrarán tiempo y dinero al no tener que llevar el material al basurero, y el Programa de Servicios de Vivienda se beneficia financieramente al reciclar el material.
2. Los fondos ganados por el reciclaje se van al Programa de Contribuciones y son utilizados para comprar los artículos que los voluntarios necesitaran, pero que no están autorizados para ser comprados con los fondos del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant", tales como; bebidas, comida, camisetas, hieleras, contenedores para reciclar, herramientas de jardinería, camiones de volteo y otras herramientas, materiales y equipo que podrán facilitar el trabajo para los voluntarios y dueños del hogar.

Programa de Contribución

1. Los negocios y organizaciones donan tarjetas de regalos, alimentos, bebidas, herramientas, equipo, suministros y materiales al Programa de Servicios de Vivienda.
2. Los individuos donan herramientas y equipo, nuevo y viejo, al programa.
3. Los dueños del hogar que han recibido asistencia en rehabilitación de la vivienda también donan herramientas, materiales, equipo que ya no necesitan o ya no quieren.
4. Los contratistas donan tiempo, dinero, material, suministros y materiales reciclables al Programa de Servicios de Vivienda.
5. Los fondos disponibles en el Programa de Contribución han sido utilizados para pagar los artículos y trabajos no permitidos para ser comprados con el Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant". Tales como, entre otras cosas:
 - a. Estufas
 - b. Refrigeradores
 - c. Retiro de basura, chatarra y escombros de la propiedad
 - d. Cercas
 - e. Puertas para mascotas
 - f. Suelo arcilloso
 - g. Cobertizos