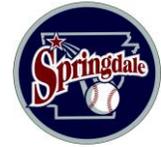




Ciudad de Springdale
Desarrollo de la Comunidad "Block Grant"
201 Spring Street
Springdale, Arkansas 72764
Teléfono (479) 750-8550



DESARROLLO DE LA COMUNIDAD "BLOCK GRANT"

Programa de Servicios a la Vivienda

Rehabilitación de la Vivienda Folleto de Información General

Revised 10/12/14



Artículo	Materia	Página
1.	Programa Desarrollo de la Comunidad “Block Grant”	3
2.	Gerente General de Desarrollo de la Comunidad “Block Grant”	3
3.	Perdón de Préstamos Diferidos	4
4.	Pintura que contiene plomo	6
5.	Rehabilitación de la Vivienda	7
6.	Descripción del Trabajo	8
7.	Materiales	10
8.	Trabajo de Mantenimiento y Reparaciones Menores	12
9.	Trabajo de Reparaciones Importantes de Emergencia	13
10.	Apoyo para el Propietario	14
11.	Comienzo de Ofertas	15
12.	Reunión de Pre-construcción	15
13.	Contratista	16
14.	Contrato	17
15.	Cambio de Ordenes	18
16.	Sitio del Proyecto	19
17.	Garantías	19
18.	Programa de Pintura	20
19.	Landscaping	20
20.	Programa de Auto-Ayuda	23
21.	Program de Voluntarios	24
22.	Program de Reciclaje	25
23.	Programa de Contribución	26

Adjuntos

Acuerdo de Préstamo Diferido
 Contrato de Rehabilitación de la vivienda
 Plan de pago
 Conferencia de Pre-Construcción y Notificación para Continuar
 Autorización de Cambio de Orden
 Certificación de Cierre del Proyecto y Garantía del Propietario
 Autorización de Solicitud
 Apéndice al Contrato de Préstamo Diferido

Programa de Desarrollo de la Comunidad “Block Grant”

1. La Ciudad de Springdale Participa en el Programa de Desarrollo de la Comunidad “Block Grant” programa de ciudades autorizadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos y la Ciudad de Springdale recibe un subsidio anualmente.
2. El Objetivo del Programa es de preservar y desarrollar comunidades viables proporcionando viviendas habitables, un ambiente apropiado, oportunidades de desarrollo económicas, servicios públicos e instalaciones públicas principalmente para personas de ingresos bajo a moderados.
3. El Departamento de Planificación y Desarrollo de la Comunidad proporciona la función administrativa y es la autoridad designada de la Ciudad para el Programa de Desarrollo de la Comunidad “Block Grant”.
4. El objetivo principal de la Ciudad es de proveer los fondos para el Programa de Servicio a la Vivienda del Programa de Desarrollo de la Comunidad “Block Grant”. Ochenta por ciento (80%) de los fondos del subsidio son colocados en el Programa del Servicio a la Vivienda. Los fondos son usados principalmente para asistir a propietarios de viviendas calificados de bajo-a-ingresos moderados. La meta es de actualizar viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios a las Normas de Vivienda y Eficiencia Energética actuales. La meta principal es de reducir los gastos de utilidades mensuales de los propietarios de viviendas haciendo mejoras de ahorro para energía en el hogar.
5. El Programa de Desarrollo de la Comunidad “Block Grant” proporciona un préstamo diferido perdonable hasta un máximo de \$30,000 a propietarios de viviendas calificados para Rehabilitación de la Vivienda y/o Reparaciones Importantes de Emergencia.
6. Cada vivienda unifamiliar calificada para el Programa de Servicios a la Vivienda y construída antes de 1978 debe ser examinada para determinar si existe pintura que contiene plomo por un Inspector Certificado por el Estado de Arkansas y con Licencia sobre Pintura que Contiene Plomo.
7. Cada propietario recibiendo asistencia re Rehabilitación a la Vivienda tiene la obligación de mantener su propiedad segura, limpia y evitar que la propiedad este en violación de cualquier ordenanza de la ciudad. El propietario o los propietarios también tienen la obligación de mantener la vivienda y las mejoras hechas por el Programa de Servicio a la Vivienda. El propietario o los propietarios tienen que darle mantenimiento de rutina y preventivo a la vivienda

Gerente del Programa de Desarrollo de la Comunidad Block Grant

1. El Departamento de Planificación y Desarrollo de la Comunidad tiene un empleado (referido en este documento como el “Gerente de Proyecto”) que dirige el Programa de Servicio a la Vivienda.
2. El Gerente de Proyecto es asignado a las siguientes tareas:
 - (a) Conducir una Inspección de Calidad de la Vivienda. Una Inspección de Calidad de la Vivienda determinará:
 1. La condición física de la estructura, componentes y accesorios.
 2. El tipo de trabajo elegible para hacer bajo el Programa de Servicio a la Vivienda.
 3. ¿Hay trabajo requerido para actualizar la vivienda a las Normas de Viviendas Actuales?
 4. ¿Hay algún trabajo necesario para mejorar el eficiencia energética?
 5. ¿Hay algún trabajo requerido para eliminar alguna condición insegura o insaludable?
 6. ¿Hay algún trabajo necesario para eliminar condiciones feas?
 7. ¿Que tipo de trabajo de mantenimiento es necesario hacer?
 8. ¿Esta la vivienda accesible a contratistas para hacer el trabajo?
 - (b) Hacer arreglos para tener un Inspector de pintura que contiene plomo con licencia del Estado de Arkansas y que se haga una evaluación en viviendas construídas antes de 1978.
 - (c) Escribir y detallar el Plan de Trabajo de cada proyecto de Rehabilitación de la Vivienda, Reparaciones de Emergencia y proyecto para el proyecto.
 - (d) Reclutar contratistas calificados para someter estimados para la rehabilitación o trabajo de reparación.
 - (e) Servir como Gerente del Proyecto, inspector y consejero para el propietario y es el punto de contacto entre los propietarios y los contratistas.
 - (f) Conducir inspecciones diarias del progreso del trabajo.
 - (g) Llevar a cabo todas las funciones de administración del contrato con el objetivo de proveer un proyecto de calidad en el horario de trabajo apropiado.
 - (h) Conducir una inspección final con los propietarios para asegurar que todo el trabajo ha sido completado a la satisfacción de los propietarios y de acuerdo al contrato y otros cambios ordenados.
 - (i) Identificar y coordinar Proyectos de Rehabilitación de Viviendas para individuos y grupos buscando trabajo de voluntario. Servir como el coordinador del proyecto y el punto de contacto entre propietarios y voluntarios.

Préstamo Perdonable Diferido

1. Adjunto A al final de este documento es un acuerdo actual de Préstamo Perdonable Diferido.
2. Un Préstamo Perdonable Diferido es un acuerdo entre los propietarios y la Ciudad de Springdale. La cantidad del Préstamo Perdonable Diferido varia para cada propietario y esta basado en la cantidad del subsidio para los propietarios. El subsidio es para pagar los costos del trabajo requerido para actualizar la vivienda de acuerdo a las Normas de Vivienda y Eficiencia Energética actuales.
3. Un Préstamo Perdonable Diferido es para asegurar que los propietarios no van a vender la vivienda tan pronto como la Rehabilitación de la Vivienda se haya terminado y beneficiarse financieramente del beneficio del subsidio. Si el propietario decide vender la propiedad durante el periodo de asequibilidad, el propietario es responsable de pagar el balance del saldo actual restante del Acuerdo del Préstamo Diferido Perdonable en esa fecha.
4. La duración (del periodo de asequibilidad) del Préstamo Diferido Perdonable depende de la cantidad de los fondos usados en la vivienda.
 - (a) Cinco años – para cantidades entre \$2,000 y \$10,000
 - (b) Diez años – para cantidades entre \$10,000 y \$30,000
5. El Préstamo Diferido Perdonable no tiene que ser pagado siempre y cuando el propietario continúe ocupando la vivienda durante el periodo de asequibilidad.
6. Durante el periodo de asequibilidad, refinanciamiento será permitido por la Ciudad si el propietario puede obtener un interés más bajo en su hipoteca actual. Bajo estas circunstancias la Ciudad subordinará el Acuerdo del Préstamo Diferido Perdonable.
7. Si el propietario refinanciase la hipoteca de la propiedad y obtiene dinero en efectivo del refinanciamiento, el balance actual restante del Préstamo Diferido Perdonable en esa fecha debe ser pagado a la Ciudad antes de liberar al propietario del Acuerdo del Préstamo Diferido Perdonable.
8. La Ciudad no puede subordinar el Acuerdo del Préstamo Diferido Perdonable si el propietario quiere refinanciar y obtener dinero en efectivo de la nueva hipoteca.
9. El Periodo de asequibilidad empieza en la fecha marcada en el Acuerdo del Préstamo Diferido Perdonable y se extiende durante el tiempo especificado en el acuerdo.

10. El propietario debe firmar el Acuerdo del Préstamo Diferido Perdonable con la Ciudad al principio del proyecto y por la cantidad de los fondos del Programa de Desarrollo de la Comunidad "Block Grant" requeridos para completar el trabajo. Este Acuerdo permite a la Ciudad a comprometer y proveer los fondos requeridos para el trabajo.

Pintura Que Contiene Plomo

1. Pintura que contiene plomo es pintura que tiene arriba del nivel de 1.0 microgramos por centimetro cuadrado de acuerdo con las regulaciones del Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano.
2. Los resultados de la inspección de pintura que contiene plomo identificará si pintura que contiene plomo fue detectada, los niveles de concentración de la pintura que contiene plomo y la condición de la superficie de la pared en el area que se inspeccionó.
3. El Gerente del Proyecto debe tener en su posesión los resultados de la inspección de la Pintura que Contiene Plomo antes de que el trabajo pueda ser finalizado.
4. Trabajo de Emergencia puede ser completado sin tener la inspección de la Pintura que Contiene Plomo si el trabajo no afectaría las Regulaciones de Pintura que Contiene Plomo, como por ejemplo trabajo en techo, plomería exterior, algo eléctrico, y/o trabajo de calefaccion/ventilacion/aire acondicionado.
5. Si el Trabajo de Emergencia requiere que superficies pintadas sean alteradas, entonces un contratista certificado en Practicas Seguras de Trabajo in Pinturas que Contienen Plomo sea utilizado para hacer el trabajo.
6. Una copia de los resultados de la inspección de la Pintura que contiene plomo, será proveída al propietario en un período de cinco (5) días hábiles de cuando el Gerente del Proyecto lo recibio. El propietario tambien recibirá una copia del Aviso de Divulgación de Pinturas que Contienen Plomo.
7. Materiales que contienen altos niveles de pintura que contiene plomo pueden ser removidos y reemplazados si es posible o factible o si puede ser cubierto. Todos los materiales que ha sido removido de la vivienda debido a pintura que contiene plomo le pertenecen al contratista que realiza el trabajo y el/ella será responsable de remover el material de la propiedad.
8. Al completar el Proyecto de Rehabilitación de la Vivienda una inspección de acreditación es requerida que debe ser realizada por un Inspector Acreditado Certificado con Licencia del Estado de Arkansas en Pintura que Contiene Plomo.
9. Una copia de los resultados de la Inspección de acreditación será proveída a los propietarios dentro de cinco (5) días hábiles de cuando el reporte fue recibido por el Gerente del Proyecto.

10. Si la inspección de Pintura que Contiene Plomo ha sido realizada y el propietario altera, modifica, y/o remueve o alguien mas altera, modifica, y/o remueve cualquier material previamente identificado con altos niveles de pintura que contiene plomo del hogar antes de comenzar el proyecto de Rehabilitación de la Vivienda, el propietario podría ser financieramente responsables por la Inspección de Acreditación y limpieza si es requerida. Honorarios actuales de inspección de acreditación serán aplicados.

Rehabilitacion De La Vivienda

1. Rehabilitación significa: restaurar a su estado anterior o a una operación segura.
2. El objetivo primario del Programa de Rehabilitacion de la Vivienda es asistir a los propietarios con mejoras de conservación de energia. Algunas metas son:
 - (a) Reducir el gasto mensual de las utilidades (gas natural, agua, electricidad)
 - (b) Eliminar una condición que puede ser peligrosa o no saludable para los ocupantes de la vivienda
 - (c) Eliminar condiciones feas de la vivienda
 - (d) Eliminar peligros potenciales a la vida o la propiedad
3. Gastos de la Rehabilitación de la Vivienda son pagados por el Programa de Servicios a la Vivienda de la Ciudad.
4. Un proyecto de Rehabilitación de la Vivienda es trabajo que es necesario para que la casa cumpla con los codigos actuales del construcción y normas de vivienda y energia eficiente.
5. Trabajo adicional puede ser realizado como sea requerido o permitido por el Programa de Servicios de la Vivienda. Algunos ejemplos son, pero sin limitar a:
 - (a) Instalar revestimiento de vinilo y/o sofito
 - (b) Instalar canales de lluvia
 - (c) Reemplazar materiales del techo deteriorados
 - (d) Reemplazar todas las luces incandescentes con iluminación instalados en forma permanente con luces fluorescentes compactas
6. Los fondos del programa pueden ser usados para actualizar servicios de plomeria, accesorios y servicios de electricidad, ciertos accesorios de gas natural y sistemas de calefacción/ventilación/aire acondicionado si es necesario. Algunos ejemplos son, pero sin limitar a:
 - (a) Reemplazar tanques calentadores de agua viejos
 - (b) Reemplazar sistemas de calefaccion/ventilacion/aire acondicionados que tengan un 90% o menos de índice de eficiencia
 - (c) Reemplazar cajas de fusibles con cajas de cortocircuitos

7. Una prioridad es de instalar unidades de ventanas con índice star, puertas de entrada e insulación.
8. Otras reparaciones o mejoras serán realizadas si el trabajo es requerido para actualizar la vivienda a las normas actuales de eficiencia de energía.
9. La reparación o compra de electrodomésticos como refrigeradoras, stufas, congeladores, lavadoras de ropa o secadoras de ropa no son gastos elegibles para el subsidio.
10. Reparación o reemplazar unidades de aire acondicionado de ventanas no es un gasto elegible.
11. Llamadas de servicio rutinario o reparaciones de emergencia no son gastos elegibles y no serán pagados del subsidio.
12. Casi todo trabajo cosmético y algún otro tipo de trabajo no son elegibles para que sean pagados por el Programa de Servicios a la Vivienda tales como:
 - (a) Pintura interior o exterior
 - (b) Reemplazar o instalar carpetas
 - (c) Instalar piso de cerámica o laminados de madera
 - (d) Reemplazar puertas interiores o bordes
 - (e) Mejoras o reparaciones de la Vivienda deberían de ser hechas tan pronto se necesiten hacer para mantener el hogar
 1. Reemplazar madera deteriorada
 2. Reparar o reemplazar accesorios de iluminación quebrados
 3. Reparar o tapar agujeros en paredes interiores y exteriores
 4. Reparar líneas de agua y accesorios que tengan fugas o estén goteando
 5. Mantener las líneas del drenaje libres de estancamientos
 6. Reparar techos que estén goteando
 7. Otras reparaciones necesarias para mantener el hogar en buen estado
13. Las prioridades de la Rehabilitación de la Vivienda son:
 - (a) Reducir los peligros de pintura que contiene plomo para niños de siete años o menores.
 - (b) Hacer la casa segura y firme.
 - (c) Mejorar la eficiencia de energía.

- (d) Actualizar la casa a normas de vivienda actualizadas.
 - (e) Eliminar peligros potenciales a la vida o la propiedad.
 - (f) Trabajo adicional que puede ser requerido o necesario.
14. Proyectos de Rehabilitación de Viviendas que exceden el presupuesto no serán hechos a no ser que el propietario puede pagar la diferencia entre el presupuesto y la oferta del contratista. Si el propietario no puede pagar la diferencia, el Gerente del Proyecto puede cambiar la orden de trabajo y eliminar ciertas partes o ciertas secciones de la Descripción del Trabajo aprobado. Trabajo requerido por el Departamento de Inspección de Viviendas de la Ciudad no es elegible para ser eliminado como: instalación de detectores de monóxido de carbono que están conectados directamente con la electricidad y tienen baterías de respaldo. Algunos trabajos requeridos de Servicios a la Vivienda también no son elegibles para ser borrados como: instalación de unidades de ventanas con índice star. El Gerente del Proyecto trabajará con los propietarios y contratistas para terminar el proyecto dentro del presupuesto.
15. Han habido Proyectos de Rehabilitación de Vivienda dentro del presupuesto cuando han empezado, pero trabajo no previsto resulta el cual pone el proyecto arriba del presupuesto. En casos como este, si el propietario no puede pagar por el trabajo adicional requerido, entonces el Gerente del Proyecto tiene el derecho de hacer alteraciones a la Descripción del Trabajo del Contratista para poder mantener el proyecto dentro del presupuesto. Esto puede significar que cierto trabajo o artículos que no sean necesariamente requeridos deben ser eliminados de la Descripción de Trabajo aprobado.
16. Todo fondo del Programa de Desarrollo de la Comunidad “Block Grant” ya entregado al propietario para el uso en la vivienda, será deducido del presupuesto total de.

Descripción del Trabajo

1. Una Descripción del Trabajo es preparado basado en los resultados de la Inspección de Calidad de Normas de la Vivienda.
2. La Descripción del Trabajo es un documento escrito detallando el trabajo requerido para hacerse en el hogar.
3. La Descripción del Trabajo deberá ser detallada y especificar:
 - (a) Que trabajo se tiene que hacer.
 - (b) Lugar donde el trabajo se tiene que hacer, como la recámara, la cocina, el baño, etc.
 - (c) Dimensión, tipo, estilo, forma, cantidad, grosor del material que será instalado.
 - (d) Verbos de acción como: remover, reemplazar, construir, instalar, etcetera.
 - (e) Color y estilo del material especificado para instalar.

4. El propietario deberá cooperar con el Gerente del Proyecto de una manera razonable para facilitar escribir la Descripción del Trabajo escogiendo colores y estilos. Los propietarios harán las decisiones de color, estilo, o selección de patron de los ejemplos de color, patrones, y estilos disponibles en los proveedores locales. Esto puede incluir colores de techo, vinilo, color y patron de laminados para piso de baño y superficies en la cocina. Todos los colores, estilos y patrones deberan ser seleccionados dentro de cinco (5) días hábiles despues que el Gerente del Proyecto haga su visita inicial a la vivienda para escribir la Descripción del Trabajo. El propietario informara al Gerente del Proyecto el lugar, marca del fabricante, numero del product, color, estilo, patron y costo de cualquier artículo de los cuales el propietario es permitido escoger.
5. El Gerente del Proyecto deberá escribir la Descripción del Trabajo, cambios hechos si es necesario, completado y aprobado por el propietario dentro de cinco (5) días hábiles despues que la Inspección de Calidad de Normas de Viviendas fue conducida. Este tiempo dependerá del propietario que tan rapido haga sus decisions referente a los colores necesarios para completar la Descripción del Trabajo.
6. Solo porque la Descripción del Trabajo esta escrita y aprobada por el propietario, no quiere decir que el proyecto esta listo para empezar. Los nombres de los propietarios será puestos en una lista de espera y escogidos de la lista de espera basado en un sistema de puntos y otros requisitos del Programa de Servicios a la Vivienda.
7. El propósito de escribir una Descripción del Trabajo sin importar el lugar de donde el nombre del propietario se encuentra en la lista de espera es para facilitar el uso de los voluntarios durante que ayudan al Programa de Servicios a la Vivienda todo el año. Algunos proyectos pueden ser y serán terminados por voluntarios. El tener la Descripción del Trabajo por adelantado permite al Gerente del Proyecto a tener proyectos listos para cuando organizaciones que tienen voluntarios soliciten completar un proyecto de servicio a la comunidad y asistir propietarios.
8. El propietario deberá leer y aprobar la Descripción del Trabajo antes de que sea anunciado y entregado a contratistas interesados en someter una propuesta en el proyecto. La Descripción del Trabajo sera entregada en persona, por correo electronico si esta disponible, o enviado por medio del correo de los Estados Unidos al propietario indicando que deben leer la Descripción del Trabajo. El Propietario deberá notificar al Gerente del Proyecto despues que lo haya leído, que este de acuerdo y haya aprobado la Descripción del Trabajo.
9. Contratistas tienen que obtener el permiso de rehabilitación de la vivienda antes de empezar el trabajo. Contratistas tambien tienen que obtener una inspección del Departamento de Inspecciones de Edificios de la Ciudad despues que el trabajo de la rehabilitación haya sido terminado para asegurar que el trabajo cumple con las normas de viviendas adoptadas por la Ciudad.

10. Contratistas de electricidad, calefacción/ventilación/aire acondicionado e insulación deben tener acceso al área del ático para poder hacer el trabajo. El propietario tiene que remover todas las pertenencias personales del área del ático antes de empezar el proyecto.
11. El Gerente del Proyecto deberá anunciar el proyecto de Rehabilitación de la Vivienda para estimados cuando el nombre del propietario aparece dentro de los tres primeros nombres en la lista de espera y cuando el financiamiento este disponible.
12. El Gerente del Proyecto deberá preparar un paquete de Invitación para Propuesta/Estimado antes de publicar y mostrar un Proyecto de Rehabilitación de Vivienda aprobado para las ofertas. Es necesario anunciar todos los Proyectos de Rehabilitación de Vivienda en la sección legal de un periódico y mostrarlos a los contratistas interesados en presentar una oferta en el proyecto.
13. Proyectos de Rehabilitación de la Vivienda deberán ser anunciados para propuestas un mínimo de 14 días. Proyectos son anunciados para propuestas lo Miercoles y deben ser presentadas el Miercoles quince (15) días mas tarde.

Materiales

1. Todos los Materiales especificados que hayan sido reemplazados como parte de la Descripción del Trabajo le pertenecerán al Contratista o al Programa de Servicios de la Vivienda y deberán ser removidos de la propiedad por el Contratista o el Gerente del Proyecto.
2. Todos los materiales especificados en la Descripción del Trabajo serán nuevos y de calidad estándar.
 - (a) Si nuevos grifos son requeridos serán puestos unos de manecilla simple y acabado de cromo.
 - (b) Cajas de fusibles serán reemplazadas con cajas de paneles.
 - (c) Ventiladores de techos serán instalados en la sala y serán de 52 pulgadas con un terminado de cobre antiguo y con un paquete de cuatro luces. Ventiladores de techos seran instalados en recamaras que sean de 42 pulgadas con un terminado de cobre antiguo y un paquete de tres luces.
 - (d) Detectores de Humo/Monóxido de Carbono serán de color blanco integrados a la electricidad con batería de reserve e instalados en cada dormitorio y afuera de cada dormitorio o en los pasillos.
 - (e) Interruptores dobles con detección de falla a tierra (GFCI, por sus siglas en Inglés) con placas deben de ser instalados en la cocinas arriba de los mostradores, baños y el garajes.

- (f) Todas las unidades de Calefacción / Ventilación / Aire Acondicionado deberán ser clasificadas eficientes de energía y los termostatos deberán ser digitales y programables.
 - (g) Los pisos de la cocina, baños y áreas de lavandería que requieran ser reemplazados, deberán ser reemplazados con pisos de vinilo.
 - (h) Nuevas unidades de inodoros deben de ser de 1.6 galones por descarga o menos y blancos.
 - (i) Puertas exteriores deben de ser de seis paneles, vestidura de metal e insulated.
 - (j) Sistemas de cerraduras, pestillo de seguridad y espectadores de seguridad deben tener un acabado de cobre antiguo.
 - (k) Las puertas de tormenta serán blancas, revestidas de vinilo y serán instaladas sobre las puertas exteriores.
 - (l) Las ventanas deben ser de vinilo, blanco y ya sean de una sola guillotina, de una pieza corrediza o de tres piezas corredizas (XOX) dependiendo en el tamaño.
 - (m) La teja pizarra de tres lengüetas en el color que escoja el propietario.
 - (n) El revestimiento de vinilo debe de ser de un solo color y será escogido por el propietario.
 - (o) Los accesorios del revestimiento de vinilo deben de ser blancos.
 - (p) Los colores de la pintura deben de ser escogidos por el propietario: un color para los bordes y un color para la pared.
 - (q) Persianas de 1 pulgada serán instaladas en todas las ventanas que no tengan persianas para proveer privacidad.
3. Propietarios que quieran mejorar los materiales para el proyecto o mejorar del estándar de los materiales especificado en las guías generales a un artículo especial seleccionado por el propietario deberán pagar la diferencia incluyendo impuesto de venta entre los 2 artículos, mas cualquier labor adicional. Algunos ejemplos de mejora de materiales son:
- (a) Techo de metal en lugar de techo de asfalto
 - (b) Puertas de entrada con vidrio en lugar de material sólido

- (c) Puerta contra tormentas completas de vidrio en vez de la puerta contra tormentas estándar
 - (d) Color especial o estilo de ventiladores de techos en vez de ventiladores de techo estándar
 - (e) Grifos con diseños especiales en vez de grifos estándares
 - (f) Otros materiales especiales en vez de materiales normales
4. Propietarios que quieran mejorar los materiales o cambiar el material para el proyecto tienen que pagar su porción a la Ciudad antes de que el contrato sea firmado con el Contratista para la rehabilitación de la vivienda.

Mantenimiento y Trabajo de Reparaciones de Menor Importancia

1. El programa de Rehabilitación de la Vivienda no es un programa de mantenimiento ni de reparaciones.
- (a) Mantenimiento: manteniendo, mantener es definido como mantener el equipo, accesorios y materiales en reparación
 - (b) Reparar: poner en buena condición o segura después de daños o por los efectos de desgaste normal
2. La Descripción del Trabajo puede incluir secciones tituladas Mantenimiento de Plomería, Mantenimiento Eléctrico, Mantenimiento de Carpintería y/o Mantenimiento de Jardines. Estas secciones describen el mantenimiento y/o trabajo de reparación que el propietario ha pedido que se haga y/o que es requerido hacer por el Programa de Servicios a la Vivienda. Casi todos los trabajos relacionados al mantenimiento es requerido para que el contratista pueda pasar la inspección final de la Rehabilitación de la Vivienda.
3. Mantenimiento normal y trabajo de reparación es la responsabilidad del propietario. El propietario puede:
- (a) Hacer cualquier trabajo de mantenimiento requerido
 - (b) Hacer arreglos para que el trabajo de mantenimiento requerido sea hecho por alguien más antes que el contrato sea firmado
 - (c) Pagar a la Ciudad, quien pagaría al contratista empleado para hacer el trabajo de rehabilitación y también quien haga el trabajo de mantenimiento requerido
4. Propietarios que no harán el trabajo de mantenimiento ellos mismos tienen que pagar los costos del trabajo de mantenimiento a la Ciudad antes de firmar el contrato con el contratista de la rehabilitación de la vivienda.

5. Propietarios deben pagar la porción del costo requerido para pintar cualquier material Nuevo que se instale y que este expuesto a la interperie, como puertas de entrada.

6. La cantidad el propietario deberá pagar para hacer el trabajo de mantenimiento hecho por el contratista empleado para hacer la rehabilitación de la vivienda esta basao en el costo total del trabajo de mantenimiento. El propietario poder ser obligado a pagar el costo total del trabajo de mantenimiento o una porción del costo total.

La cantidad minima el propietario deberá pagar será basada en el nivel de ingreso.

- (a) Extremadamente-bajo; 0 - 30% porción del costo es 5%
 - (b) Muy-bajo; 30% - 50% porción del costo es 7.5%
 - (c) Bajo; 50% - 80% porción del costo es 10%
7. Algunos ejemplos de trabajo de reparación de menor importancia puede incluir, pero no esta limitado a, lo siguiente:
 - (a) Substituir placas de interruptores de luz que estan quebrados o que faltan.
 - (b) Substituir accesorios de iluminación que estan quebrados o que faltan.
 - (c) Substituir accesorios de covertores de luz o globos.
 - (d) Substituir bombillos que faltan.
 - (e) Substituir parrillas que faltan de Calefaccion/ventilacion/aire acondicionados.
 - (f) Desatascar tuberias de drenaje.
 8. Puede haber trabajo adicional requerido y que es clasificado como trabajo de reparación o mantenimiento.
 9. Contratistas tendran que obtener permisos de rehabilitación de viviendas antes de empezar cualquier trabajo de rehabilitacion. Cualquier trabajo de reparación o mantenimiento de menor importancia necesario para que el contratista pueda pasar la inspección de rehabilitación de la vivienda debe ser hecho por el propietario o pagado por el propietario antes que el proyecto empiece.
 10. Fondos del programa solamente pueden ser usados para rehabilitar la vivienda principal y no pueden ser usados en otras estructuras separadas de la vivienda principal como garajes o cuarto para almacenar.

Trabajo de Reparación Importante de Emergencia

1. Algunas veces del Program de Servicio a la Vivienda puede proveer financiamiento y hacer arreglos para hacer trabajos de reparación importante de emergencia, como la substitución de:
 - (a) Tuberías de suministro de agua que se hayan quebrados.
 - (b) Tuberías de alcantarillado que esten deterioradas.
 - (c) Tanques de agua caliente que esten goteando.
 - (d) Materiales del techo que esten deteriorados.
 - (e) Unidades de calefaccion/ventilacion/aire acondicionado que no esten trabajando.

Apoyo al Propietario

1. Los propietarios deberan remover todos los artículos personales del area del ático antes de empezar el proyecto de Rehabilitación de su vivienda. Los Propietarios pueden pagar al contratista empleado para realizar el proyecto del trabajo de la vivienda para que remuevan todas las pertenencias del area del ático.
2. Los Propietarios deben remover todo el exceso de basura, escombros o desechos del jardín de la propiedad antes que firmar el contrato de Rehabilitación de la Vivienda. Los Propietarios pueden utilizar y pagar al contratista empleado para hacer el trabajo de rehabilitación para remover todo el exceso de basura, escombros o desechos del jardín que necesita ser removido debido a las regulaciones de la Sección del Cumplimiento de Normas de la Ciudad.
3. Si los Propietarios van a continuar utilizando la propiedad durante el tiempo del trabajo de la rehabilitacion, los Propietarios deberan cooperar con el contratista abandonando las areas necesarias para que el contratista pueda hacer el trabajo y removiendo todas las posesiones personales las cuales pueden interferer con el trabajo.
4. Los propietarios deberán hablar con el contratista y el Gerente del Proyecto referente a problemas menores y el progreso general del proyecto. El Gerente del Proyecto deberá estar envuelto en el proyecto desde la visita inicial al sitio de trabajo hasta que todas las inspecciones finales hayan sido aprobadas. El Gerente del Proyecto debe ser notificado de cualquier garantía de trabajo durante el periodo de la garantía de la vivienda (1 año despues que el proyecto haya sido terminado).
5. Los propietarios deberán autorizar todos los pagos al Contratista firmando una Petición para Autorización de Pago proveída por el Gerente del Proyecto. Los propietarios no deberán detener ningún pago debido al contratista por trabajo

hecho. Proyectos costando menos de \$100 no requieren la autorización del propietario siempre y cuando el Gerente del Proyecto ha inspeccionado el proyecto completo y firma la Petición para Autorización del Pago.

6. La Ciudad reserva el derecho de pagar al contratista directamente y sin el consentimiento del propietario si el contratista ha completado cualquier porción de la Descripción del Trabajo, incluyendo cualquier cambio de la orden de trabajo, y todo el trabajo ha sido terminado en una manera razonable de acuerdo a los principios y practicas de construcción y código de construcción.
7. Para rehabilitación y proyectos de reparación de emergencia, las utilidades de la vivienda deberán estar disponibles sin ningún cargo al contratista, incluyendo electricidad, gas y agua.
8. Jardinería: si trabajo en el exterior es requerido, deberá ser la responsabilidad del propietario, si puede físicamente, de remover todas las viñas de la pared exterior y cortar cualquier arbusto, cerca o árboles que pueden interferir con el trabajo de instalar ventanas nuevas, revestimiento o cualquier otro trabajo exterior.
9. Los propietarios no pueden hacer o emplear un contratista para hacer cualquier tipo de reparación relacionada con la construcción, mejoramiento y/o modificaciones en su vivienda, desde la Inspección de Normas de Calidad de la Vivienda hasta la inspección final de la rehabilitación, la cual deberá ser hecha por un inspector del Departamento de Inspecciones de Edificios de la Ciudad y/o el Gerente del Proyecto. El no cumplir con esta sección ocasionará que el proyecto sea detenido hasta que las reparaciones no autorizadas, mejoramientos, y/o modificaciones sean terminadas.
10. Contratistas y sus sub-contratistas tienen prohibido fumar en hogares que están siendo rehabilitados por el Programa de Servicios a la Vivienda de la Ciudad aunque el propietario haya autorizado al contratista que pueden fumar. El Gerente del Proyecto respetuosamente pide a los propietarios que no fumen en sus viviendas mientras los contratistas están trabajando adentro de la vivienda.
11. Todos los pagos requeridos por el propietario deben ser pagados a la Ciudad antes de que el contrato del proyecto es firmado por los propietarios, el contratista y al Gerente del Proyecto. Fondos proveídos por los propietarios serán pagados al contratistas en el cheque final. Fondos proveídos por los propietarios serán pagados al contratista en el cheque final. Fondos proveídos por los propietarios no serán incluidos en el Acuerdo del Préstamo Diferido Perdonable.
12. El Propietario tiene que estar presente y disponible en la mañana o en la tarde el contratista tiene la inspección final de la rehabilitación del trabajo que ha sido programada por el Departamento de de Inspección de Edificios de la Ciudad. El no estar disponible después de haber sido notificado por el contratista o el Gerente del Proyecto acerca de la inspección, el propietario deberá pagar una cuota de \$25.00

de re-inspección requerida por el Departamento de Inspección de Edificios.

Oferta de Apertura

1. El Gerente del Proyecto tendrá una conferencia para aceptar ofertas de apertura en la fecha, hora, y lugar especificado en la Invitación para poner la oferta. Ofertas de apertura son normalmente esperadas en el Edificio de la Administración de la Ciudad, 201 Spring St., Cuarto 214, Miercoles a las 12:00 pm.
2. La oferta de apertura es requerida y abierta al Público.
3. Los propietarios y contratistas son invitados para asistir a la oferta de apertura.
4. El proyecto será concedido a la oferta mas baja y calificada.

Conferencia De Pre-Construcción

1. Al recibir las ofertas, el Gerente del Proyecto tendrá una reunión de pre-construcción con los propietarios y contratistas dentro de 5 días después que reciban las ofertas.
2. Una fecha y hora será determinada para la conferencia de pre-construcción en el hogar del propietario o en la oficina del Gerente del Proyecto. En esta conference, los Propietarios, el Contratista, y el Gerente del Proyecto firmaran todos los documentos requerids para empezar el proyecto.
3. Durante la conferencia, los sigutientes documentos serán revisados y serán firmados por todas las personas presentes:
 - (a) Aceptación del Contratista/Notificación para proceder.
 - (b) Contrato de Rehabilitación de vivienda con:
 - Adjunto A – Descripción del Trabajo con las ofertas de los contratistas
 - Adjunto B – Programa de Pagos
 - (c) Acuerdo de Préstamo Diferido
 - (d) Cambio de Orden (si es necesario).

Contratista

1. Un contatista es un licitador que somete una oferta para hacer el trabajo detallado en la Descripción del Trabajo de la vivienda del Propietario.
2. El contratista deberá especificar la fecha que comenzará el Proyecto de Rehabilitación de la Vivienda. Esta fecha no debe ser después de diez (10) días de la fecha de la reunión pre-construcción, a no ser que haya sido acordada diferente

por todas las personas involucradas.

3. El contratista tendrá treinta (30) días consecutivos (dependiendo del clima y cualquier otro cambio en la orden) de la fecha de inicio para completar el trabajo en la Descripción del Trabajo aprobado. El contratista tiene 3 días consecutivos adicionales para que el Departamento de Inspecciones de Edificios de la Ciudad conduzca la inspección final.
4. Un contratista que es empleado por los Propietarios y pagado por el Programa del Desarrollo de la Comunidad "Block Grant" para el bienestar de los propietarios es considerado un Contratista General. El Contratista General trabaja directamente bajo la dirección de los propietarios.
5. Un subcontratista es empleado y pagado por el Contratista General. Subcontratistas trabajan directamente para el contratista general.
6. Todos los contratistas deberán tener y requerir que todos sus subcontratistas tengan una póliza de seguros de responsabilidad general de daños a terceros la cual deberá incluir los proyectos del contrato. El Contratista deberá someter evidencia de cobertura de los seguros al Gerente del Proyecto dentro de cinco (5) días que se abrieron las propuestas.
7. Es requerido que el contratista obtenga un permiso y lo coloque en el lugar que se hará el trabajo antes de que empiece a trabajar.
8. El Gerente del Proyecto deberá proveer una caja para colocar el permiso con una copia de la Descripción de Trabajo aprobado que será colocado en la caja del permiso durante todo el proyecto.
9. Cuotas de los permisos para la Rehabilitación de la Vivienda y proyectos de Reparaciones de Emergencia deberán ser exonerados por la Ciudad de Springdale.
10. Una inspección final debe ser conducida y aprobada por el Departamento de Inspección de Construcción de la Ciudad de Springdale antes que el pago final del contratista sea procesado.

Contrato

1. Adjunto B al final de este documento es un Contrato actual de Rehabilitación de Vivienda que tiene que ser firmado por los Propietarios, Contratista y el Gerente del Proyecto de la Ciudad de Springdale.
2. El Propietarios deberá ejecutar un contrato con el contratista por la cantidad especificada en la oferta inicial, incluyendo la porción de los costos del propietario.
3. La Ciudad deberá pagar al contratista con la aprobación del propietario por el trabajo especificado y terminado en la Descripción del Trabajo y por el precio especificado en el contrato y Plan de Pago.

4. El contratista no empezará el trabajo hasta que el contratista reciba un contrato firmado y una notificación para proceder.
5. Los propietarios serán requeridos que firmen una Forma de Petición de Autorización de Pago por cada pago que el contratista solicite.
6. Todo el dinero debido al contratista deberá ser pagado directamente al contratista por la Ciudad en nombre del propietario.
7. Pago debidos al contratista por proyectos de rehabilitación de la vivienda deberán ser realizados en cualquiera de; Uno (1), o Dos (2) pagos dependiendo en la duración del proyecto y como fue estipulado en el horario de pago.
8. La Ciudad retiene el derecho de pagar al contratista directamente, y sin la aprobación de los propietarios, si el contratista ha completado todo el trabajo en la Descripción del Trabajo, incluyendo todos los cambios en la orden, y todo el trabajo ha sido terminado en una forma razonable de acuerdo a las practicas comunes de construcción y código de construcción adoptados.
9. Los propietarios tienen el derecho de cancelar el contrato si es que el contratista durante cualquier momento:
 - (a) Falla en comenzar y/o proceder de tal manera que hará que el proyecto no sea terminado en la fecha que se había acordado.
 - (b) Permite que el trabajo sea suspendido por cualquier razón en dicho proyecto por un período de 5 días hábiles.
 - (c) Falla en mantener la calidad y las intenciones de la Descripción del Trabajo aprobado como ha sido interpretado por los propietarios y el Gerente del Proyecto.
 - (d) Fallece o se incapacita, mentalmente o físicamente, para llevar a cabo su trabajo o si una petición de bancarrota, ya sea voluntaria o involuntaria, es registrada por o en contra del contratista, o si el contratista se vuelve insolvente o hace asignaciones para el beneficio de su acreedores, o si un receptor es designado para manejar los bienes del contratista.
 - (e) Asigna el contrato a otro contratista o persona sin el consentimiento por escrito de los propietarios. (Asignación para establecer una línea de crédito financiera es aceptable sin el consentimiento de los propietarios.)

- (f) Si cualquiera de estos eventos ocurre, los Propietarios deberán avisar al Contratista por escrito de la cancelación del contrato y pedir al Gerente del Proyecto de detener los pagos del contratista que aun no se han realizado. El Director de la División de Planificación & Desarrollo de la Comunidad deberá determinar si el Contratista tiene derecho a reembolso por trabajo terminado que no se le ha pagado, pero solamente hasta que todos los costos de todo el proyecto, incluyendo cualquier cambio de orden, han sido terminados y pagados.
10. El Contratista tiene el derecho de cancelar el contrato, si el propietario en cualquier momento:
- (a) Niega acceso a la propiedad al Contratista durante horas hábiles.
 - (b) Ejecuta otro contrato o emplea otra persona durante el tiempo que el contrato original esta en vigor para la vivienda especificada, excepto aquellas que han sido acordadas por los Propietarios y el Contratista.
 - (c) Retrasa el trabajo (3 días o mas) como esta descrito en la Descripción del Trabajo debido a que quiere hacer cambios a las especificaciones de la propuesta original.
 - (d) Si cualquiera de estos eventos ocurre, entonces el Contratista tiene derecho de reembolso por todo el trabajo finalizado, por una cantidad proporcionada al total del precio del Contrato. El Director de la División de Planificación & Desarrollo de la Comunidad determinará esta cantidad.

Cambio De Ordenes

1. Cambio de Ordenes será permitido solamente por algún trabajo imprevisto. Trabajos imprevistos son trabajos que son requeridos pero que no pudieron ser vistos durante la inspección de la vivienda. El trabajo imprevisto debe ser requerido para reparar daños en la estructura, violación de codigos de construcción, o trabajo similar que se requiera para completar el proyecto y aprobar la inspección final.
2. No revisiones, modificaciones, agregaciones, o recortes en la Descripción del Trabajo deberan ser hechos sin la aprobación del Gerente del Proyecto, propietarios y contratistas a travez de la ejecución por escrito de un cambio de orden por las tres partes.
3. Cualquier fondo necesario para un trabajo imprevisto, debe de ser aprobado antes de empezar el trabajo.
4. La aprobación de cualquier Cambio de Ordenes aprobado será procesado con el pago final al contratista.

5. Los propietarios son responsable financieramente si le piden al contratista o sub-contratista que haga cualquier trabajo que no este aprobado en la "Descripción del Trabajo" o aprobación del Cambio de Orden.

Sitio Del Proyecto

1. Cualquier daño causado a la vivienda o propiedad por el contratista, sus trabajadores, personal que le trae material o cualquier vehiculo durante el proyecto de rehabilitación deberá ser reparado como nuevo, al menos que sea notificado diferente.
2. El contratista debe de mantener el area del proyecto limpia y ordenada durante el curso del trabajo.
3. Si un Contratista General es asignado a observar el proyecto, el/ella será responsable de asegurarse que el sitio de trabajo se mantenga limpio todos los días o cuando sea necesario.
4. Si un Contratista General no es asignado a observar el proyecto, entonces el contratista que desempeña el trabajo es responsable de la limpieza.

Garantías

1. El Contratista garantizará su trabajo desempeñado por un período de un (1) año a partir de la fecha que se determine que todo el trabajo bajo el contrato fue terminado.
2. Fabricantes y proveedores de materiales deberán dar sus garantías por escrito, cubriendo materiales y equipos proveídos bajo el contrato. Las garantías deberán ser proveídas al propietario.
3. Todas las garantías deberán proveer específicamente todos los defectos en material y trabajo que aparezcan durante el período de garantía, como sea determinado por el Gerente del Proyecto. En caso de conflicto entre el contratista y el propietario, este será remediado por el Departamento de Planificación y Desarrollo de la Comunidad sin ningún costo para el propietario.
4. Garantía en el trabajo de labor en los techos nuevos deberá ser por un mínimo de un año y por el período especificado en la garantía del fabricante de los materiales del techo a partir de la fecha de la inspección final.
5. Reparaciones hechas por un contratista pueden o no pueden tener garantía.
6. El propietario deberá notificar al Gerente del Proyecto si algún problema surge del trabajo elaborado por el contratista en relación a la Descripción del Trabajo. El propósito de notificar al Gerente del Proyecto es para tener un reporte del número de veces que el contratista es llamado para corregir problemas de trabajo.

7. El propietario deberá notificar directamente al contratista y explicarle el problema a el/ella y programar una fecha y hora para que el contratista corrija el problema.
8. Cualquier producto que haya sido proveído por el propietario no estará cubierto bajo la garantía.
9. Trabajo de mantenimiento puede o no pueden estar cubiertos bajo la garantía.

Programa de Pintura

1. Los fondos del Programa de Servicios a la Vivienda son solamente para pagar contratistas para que pinten materiales nuevos que hayan sido instalados durante el Proyecto de Rehabilitación de la Vivienda o Reparación de Emergencia que están expuestos a la interperie.
2. El propietario puede pagarle al contratista de la rehabilitación de la vivienda o alguien más para que realice el trabajo de la pintura interior de materiales no acabados instalados durante el proyecto o puede hacerlo el mismo.
3. El propietario puede, si desean utilizar miembros de la familia, amigos, u otras personas para realizar el trabajo de pintura.
4. El Gerente del Proyecto puede proveer un color de pintura para el acabado de los bordes y un color para las paredes al propietario para pintar las paredes si en caso necesitan ser pintadas.
5. El Programa de Servicios a la Vivienda puede proveer voluntarios si hay disponibles para realizar el trabajo de pintura.
6. El Programa de Servicios a la Vivienda tiene herramientas, materiales y equipo para pintar disponible para los propietarios para hacer cualquier trabajo de pintura que necesite ser pintado. El propietario tiene la obligación de limpiar las herramientas que no son reemplazables antes de regresarlas al Gerente del Proyecto del Servicios a la Vivienda.

Jardinaria

1. Árboles que están secos, infectados o moribundos en la propiedad del propietario los cuales son un peligro o peligro potencial a causar daño a la propiedad o alguna persona, o un albergue para insectos o cualquier bacteria que constituye una amenaza potencial a otros árboles en la propiedad o dentro del vecindario deben ser cortados y removidos de acuerdo a la ordenanza de la ciudad 4120, Sección 6, 10-9-07 (Sección 42-156). La eliminación de árboles secos o moribundos reduce la posibilidad de árboles o ramas que puedan caer en la vivienda y causar daños personales o daños a propiedades de los vecinos o propiedad personal y causar

daños innecesarios.

2. La eliminación de árboles secos, infectados o moribundos y/o árboles sanos en la propiedad pueden ser pagado parcialmente por el Programa de Servicios a la Vivienda si la Ciudad también tiene planes de rehabilitar la vivienda en la propiedad. Los propietarios deberán pagar una porción de los costos para eliminar o recortar cualquier árbol en la propiedad que necesita ser eliminado o recortado.
3. Ramas que están colgando directamente sobre o inmediatamente arriba de líneas de servicios eléctricos que provienen del poste de la utilidad eléctrica hacia la vivienda pueden ser recortados debido a la posibilidad que las ramas pueden quebrarse, caerse y causar daño al servicio eléctrico y causar un peligro potencial a la vida o propiedad y en muchos casos la compañía de servicio eléctrico requiere que el propietario lo haga.
4. Ramas colgando sobre el techo de la vivienda son requeridos que se corten para reducir la posibilidad que las ramas tocando el techo se quiebren y caigan causando daño al techo o la estructura y en muchos casos la compañía de seguros requiere que el propietario lo haga.
5. La cantidad que el propietario debe pagar para que recorten los árboles y/o eliminarlos por requisito de la ordenanza de la ciudad o la compañía de seguro o compañía de servicios eléctricos están basados en el costo total para eliminar los árboles o recortarlos y el nivel de ingreso del propietario.
 - (a) Extremadamente-bajo; 0-30% porción del costo es 5%
 - (b) Muy-bajo; 30% - 50% porción del costo es 7.5%
 - (c) bajo; 50% - 80% porción del costo es 10%
6. El recorte de troncos de árboles cerca de la vivienda puede ser pagado por el Programa de Servicios a la Vivienda si existe la posibilidad que termitas puedan hacer nido en el tronco del árbol. Puede ser responsabilidad del propietario de remover los escombros del tronco.
7. Fondos del Programa de Servicio a la Vivienda para pagar el recorte o eliminación de árboles o astillas de troncos no se aplica para la cantidad otorgada al propietario para trabajo de la rehabilitación de la vivienda.
8. El remplazo de árboles, arbustos, cercas, matas, flores o plantas no son gastos elegibles del Programa de Servicio a la Vivienda.
9. El Programa de Servicio a la Vivienda no cubre el gasto para la eliminación de arbustos, cercas, matas, plantas, vinas, o cualquier otro tipo de material de jardinería en la propiedad.

10. Cerca de cadena de enlace o de madera o cualquier otro tipo de material para cerca no son gastos elegibles del Programa de Servicio a la Vivienda. La reparación, remplazo o instalación de materiales de la cerca es la responsabilidad de propietario.
11. Materiales de jardinería como adoquines, bordes, bloques, capa superior de suelo no serán proveido por el Programa de Servicios a la Vivienda.

Programa de Auto-Ayuda

1. El Programa de Servicios a la Vivienda puede proveer los materiales al propietario para ayudarles a terminar los trabajos de reparaciones menores o un Proyecto de Rehabilitación de la Vivienda calificado para su vivienda.
2. El Programa de Servicios a la Vivienda puede prestar al propietario las herramientas necesarias para ayudare a terminar trabajos de reparaciones menores o trabajo de rehabilitación menor en su propiedad. Herramientas incluyen pero no estan limitadas a: martillos, barras de palancas, llaves, cuchillo para masilla, pistolas para calafatear, desarmadores, pinzas, delantal para clavos, guantes, telas para cubrir, escaleras pequeñas, escaleras de extensiones, herramientas de baterías, etcetera.
3. El Programa de Servicios a la Vivienda tambien tiene algunas herramientas disponibles a propietarios para usar en la limpieza de la propiedad. Herramientas incluyen pero no estan limitadas a: azadones, palas redondas y cuadradas, rastrillos, Tijeras de podar y serruchos, guantes, carretillas, etcetera.
4. El Programa de Servicio a la Vivienda tambien puede proveer la herramientas y materiales que los voluntarios necesitan para completar el Proyecto de Rehabilitación a la Vivienda.

Programa de Voluntarios

1. Este programa provee herramientas, equipo, materiales, suministros y cualquier otro artículo necesario para que los voluntarios puedan pintar, hacer trabajos de rehabilitación menores, demolición o trabajo de jardinería.
2. Algunas de las herramientas, equipo y/o materiales son comprados con dinero del Programa de Desarrollo a la Comunidad, algunos son comprados con donaciones privadas y otros son donados por empresas, grupos, organizaciones e individuales.
3. Organizaciones proveen voluntarios para completar trabajos de rehabilitación menores, jardinería y limpieza.
4. Voluntarios pueden ser individuos o grupos grandes de hasta 75. Voluntarios hacen trabajos que pueden tomar solo 1 o 2 horas para completar como: limpieza y trabajo de jardinería en la propiedad o hasta 4 días para terminar como: instalación de revestimiento de vinilo, sofito y el cubrimiento de techo afuera de la vivienda.

5. El Gerente del Proyecto trabajo con varias empresas, organizaciones, grupos e individuos que trabajan en proyectos de rehabilitación de viviendas.
6. El Gerente del Proyecto también mantiene una lista de grupos e individuos que trabajan como voluntarios en los proyectos de rehabilitación de viviendas.
7. Escribiendo una Descripción del Trabajo poco después que un aplicante ha sido calificado por el Programa de Servicios de la Vivienda permite al Gerente del Proyecto a tener una lista de proyectos para voluntarios disponibles cuando negocios, organizaciones, grupos e individuos piden un proyecto de servicio comunitario de rehabilitación de la vivienda.
8. Muchos propietarios que han tenido trabajo de rehabilitación en sus casas, se hacen voluntarios para ayudar a otros propietarios en la lista de espera. Propietarios quienes físicamente están disponibles son estimulados para ser voluntarios para ayudar a otros propietarios.
9. Estimular voluntarios para hacer trabajos en proyectos de rehabilitación a viviendas que no requieren conocimientos especializado (plomero, electricista, techero, etc) es Bueno para la comunidad y el Programa de Desarrollo a la Comunidad.
10. Los voluntarios le han ahorrado al Programa de Servicio a la Vivienda un mínimo de \$118.00 pintando puertas exteriores y marcos de puertas en una casa y tanto como \$6,750.00 en otra casa instalando revestimiento de vinilo y soffito, pintando el interior, removiendo y desmantelando un porche de enfrente arruinado y construyendo uno nuevo, instalando persianas, trabajo de jardín y limpiando la propiedad y otros trabajos sin importancia.
11. Los voluntarios desempeñan trabajos en una gran variedad de áreas, incluyendo pero no limitado a:
 - (a) Pintura interior y exterior
 - (b) Trabajo de jardinería
 - (c) Limpieza de la propiedad
 - (d) Demolición y desmantelación de estructuras de afuera en decadencia
 - (e) Construcción y/o asembaje de estructuras de almacenamiento
 - (f) Instalación de persianas, etcetera
 - (g) Instalar revestimiento de vinilo
 - (h) Construir rampas para sillas de ruedas
 - (i) Construir y reconstruir porches de madera
12. Si los voluntarios tienen alguna especialización pueden hacer otros tipos adicionales de proyectos disponibles.

13. Si usted conoce un grupo, organización, iglesia, negocio o individuo que pueda estar interesado en hacerse voluntario, puede llamar al Gerente del Proyecto al (479) 750-8550

Programa de Reciclaje

1. Todos los materiales removidos de viviendas durante la Rehabilitación de la Vivienda o trabajo de Reparación de Emergencia son reciclados por el Programa de Servicios a la Vivienda. Este le da beneficio al contratista, programa de voluntarios y el medio ambiente. El contratista ahorrara tiempo y dinero al no tener que llevar este material al basurero y al Programa de Servicios a la Vivienda tambien se beneficia financieramente al reciclar el material.
2. Dinero ahorrado del reciclaje se coloca en el Programa de Voluntarios y se usa para comprar artículos que los voluntarios pueden necesitar, pero no es permitido usar fondos del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" como: bebidas, comida, camisas, hieleras, contenedores para el reciclaje, herramientas de jardinería y otros material y equipo que puede hacer el trabajo mas facil para los voluntarios.

Programa de Contribución

1. Negocios y organizaciones donan tarjetas de regalos, comida, bebidas, herramientas, equipo, suministros y materiales.
2. Individuos donan herramientas y equipo Nuevo y usado.
3. Propietarios que han recibido asistencia del programa de rehabilitación de la vivienda tambien donan herramientas, materiales, equipo que ya no necesitan o no quieren.
4. Contratistas donan tiempo, dinero, materiales y suministros, material reciclable, etcetera.

Adjuntos

Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant"

Programa de Servicios a la Vivienda

Acuerdo de pres diferio Perdonable Ootorgamient to Numero: B-15-MC-05-0002

Este acuerdo ejecutado este día de , 2014 Entre **Nombre y apellido del propietario** o sus herederos o cesionarios, (referidos como Propietarios y la Ciudad de Springdale, Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" (referido como la Ciudad) para la rehabilitación de la vivienda residencial localizada en **dirección del propietario, Springdale, Arkansas** (referida como la Propiedad).

Mientras la Ciudad ha determinado que el Propietario es elegible para asistencia financiera basada en las pautas establecidas por el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos; y

Mientras el Propietario ha ejecutado un Contrato de Rehabilitación aparte controlando la rehabilitación de la vivienda residencial mencionada arriba.

Ahora, Pues, en consideración de sus promesas mutuas, la partes acuerdan lo siguiente:

1. Condiciones Generales

- A. La Ciudad proveerá al Propietario un Préstamo Diferido Perdonable en la cantidad de **Cantidad otorgada (\$0.00)** para la rehabilitación de la vivienda residencial referida arriba, siendo mas particularmente descrito como: _____.
- B. El Propietario certifica que los ingresos seran usados solamente para el trabajo y materiales necesarios para cumplir con las normas delCodigo de Rehabilitación o Normas descritas en el Contrato de Rehabilitación de la Vivienda y documentos adicionales.
- C. El plazo de este acuerdo es de **() Años**. Por cada año o porción de año que pase y el Propietario cumpla con los requisitos contenidos en este Acuerdo y otros requisitos del Programa de Servicios a la Vivienda, la cantidad del préstamo será perdonado a la proporción de **Diez (10%) por ciento** por año.

2. Condiciones del Acuerdo

A. Durante el plazo de este Acuerdo el Propietario deberá:

- (1) Ocupar, establecer, y usar la propiedad como su residencia principal. El Propietario esta prohíbo transferir, rentar, de pasar la propiedad a otra persona sin la autorización escrita de la Ciudad. En caso que la propiedad sea vendida, transferida, abandonada, refinanciada, rentada, o de cualquiera otra manera pasada

a otra person durante el termino de este Acuerdo, el Propietario acuerda pagar el Préstamo Diferido en su totalidad, menos credits acumulados de acuerdo al descuento estipulado en el Paragraph 1, Condiciones Generales, Artículo C, de este Acuerdo;

- (2) Pagar todos los impuestos, valoraciones especiales, y cualquier otro cargo del gobierno relacionado a la propiedad, ambos de bienes y raices y personales;
 - (3) Asegurar toda la propiedad que se puede asegurar dentro de este Acuerdo en contra de peligros de daños y en la cantidad y poliza que sea acceptable a la Ciudad por el plazo de este Acuerdo;
 - (4) Protejer la propieda de daño, detoriacion, y desperdicio incluyendo desperdicio peligroso, hacer all reparaciones y remplazos necesarios para mantener la propiedad en buena condición fisica, y mantener la propiedad libre de violaciones de ordenanzas de la ciudad;
 - (5) Prevenir que la propiedad sea embargada por cualquier derecho de retención que tenga prioridad sobre sobre el derecho de retención en este Acuerdo. Este Acuerdo no se puede subordinar a cualquier otro derecho de retencion, otros que sean perfeccionados en el arreglo de financiamiento original de la propiedad. En caso que el propietario rente, transfiera, venda o refinancee, el propietario se promete a pagar el Préstamo Diferido en su totalidad menos credits acumulados de acuerdo al descuento estipulado en el Paragraph 1, Condiciones Generales, Artículo C, de este Acuerdo;
 - (6) Prevenir que ocurra en la propiedad cualquier tipo de actividad ilegal, incluyendo pero no limitado a: plantar, fabricar, comprar o vender sustancias estupefacientes.
 - (7) Permitir los empleados designados de la Ciudad de Springdale acceso a la vivienda todos los años durante el mes del aniversario de este Acuerdo para hacer una inspección para asegurar que esta cumpliendo con este Acuerdo. Permitir los empleados designados del Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en Inglés) acceso a la vivienda durante el tiempo de este Acuerdo a conducir una inspección.
- B.** En el evento que el Propietario no cumpla con las condiciones de este Acuerdo o causa que cualquier condición en este Acuerdo sea quebrada, la Ciudad puede, a su criterio, requerir inmediatamente el balance total de todas la cantidades avanzadas al Propietario. La Ciudad le dara notificación al Propietario antes de tomas una accion. La Notificación especificara (a) la falta; (b) la acción requerida para solucionar la falta; (c) una fecha, no menos de 30 días de la fecha de la notificación dada al Propietario, para que pueda solucionar la falta; y (d) el incumplimiento de solucionar la falta antes o en la fecha especificada en la notificación puede resultar in aceleración del préstamo asegurado por este Acuerdo, juicio hipotecario y venta de la Propiedad. La notificación deberá tambien informar

al Propietario del derecho de reinstalar despues de la aceleración y el derecho de asertar en el juicio hipotecario que no existe falta o cualquier otra defense del Propietario contra la aceleración y el juicio hipotecario. Si la falta no es resuelta antes o en la fecha especificada, la Ciudad, a su criterio, puede requerir pago inmediato en total de todo el dinero avanzado asegurado por este Acuerdo sin mas demanda y puede hace un juicio hipotecario para este Acuerdo en el tribunal civil. La Ciudad tendra derecho a colectar todos los gastos incurridos en perseguir las soluciones proveidas en este párrafo. Incluyendo pero sin limitar a, costos legales razonables y costos de evidencia de titulo.

- C. El Propietario pacta y esta de acuerdo que cumplirá con todos los requisitos impuestos por las regulaciones del Titulo VI del Acta de los Derechos Civiles de 1964. El Propietario esta de acuerdo de no discriminar basado en raza, color, religion, sexo, u origen nacional en la venta, renta, arrendamiento, uso o ocupación de la propiedad rehabilitada con la asistencia de este Préstamo.
- D. Despues de firmar este acuerdo, será registrado con el Secretario Oficial del Condado de Washington, Arkansas, durante el período especificado en el Párrafo 1, Condiciones Generales, Artículo C, de este acuerdo.
- E. Al completar satisfactoriamente todos los terminos y condiciones de este acuerdo por el Propietario, o al terminar de pagar todo balance, el Propietario tendra derecho a obtener una liberación y satisfacción de la Ciudad de este acuerdo de préstamo.

En testimonio, por tanto, la Ciudad y el Propietario han ejecutado este Acuerdo en la fecha escrita arriba.

Propietario _____ **Fecha** _____

Propietario _____ **Fecha** _____

Gerente de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant": _____

SUSCRITO Y JURADO ante mi, un Notario Público this **día de**

Notario Público

Mi Comisionado Expira: _____

Desarrollo de la Comunidad “Block Grant”

Programa de Servicios a la Vivienda

Contrato de Rehabilitación de la Vivienda

Otorgación Numero: B-15-MC-05-0002

Este Contrato es entre Nombre del Propietario (referido en este contrato con “propietario o propietarios” y Nombre completo del contratista hacienda negocio como nombre completo de la empresa (referido en este Contrato como el “contratista”) declarandose por su cuenta que tiene licencia del Estado y que esta calificado para hacer el trabajo especificado aqui. Este Contrato es para la rehabilitación de la propiedad localizada en Dirección de la propiedad, Springdale, Arkansas (referida en este contrato como la “Propiedad”).

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

PARTE 1 TERMINOS ESPECIFICOS

1. **Fecha de Vigencia:** Este documento no tendra fuerza y efecto a no ser que y hasta que sea firmado por el Propietario, aprobado por el Gerente del Programa de Desarrollo a la Comunidad “Block Grant” de la Ciudad de Springdale, (referido en este Contrato como la “Ciudad”), y que una copia firmada adecuadamente sea enviada al contratista a la dirección que muestra arriba. La fecha cuando la copia sea enviada será referida como la “Fecha de Vigencia”. Si la copia firmada apropiadamente y aprobada por la Ciudad no es enviada por correo en o antes del día que sea firmada, el contratista no estara obligado por las condiciones de este Contrato. Pero, sin embargo, si una copia firmada apropiadamente y aprobada es puesta en el correo despues de esa fecha y el contratista realiza el trabajo o entrega materiales a la propiedad, el contratista estara atado por las condiciones de este Contrato. El contratista no será compensado bajo las condiciones de este Contrato por trabajo empezado o materiales entregados a la propiedad antes de la Fecha de Vigencia.
2. **Contrato:** Este Contrato consiste solamente de esta Part I (Terminos Especificos), Part II, (Terminos Estándares), y los siguientes adjuntos:
 - a. Descripción del Trabajo / Propuesta inicial de contratista
 - b. Plan de Pago
3. **Fecha para empezar y Terminar:** El contratista esta de acuerdo que el tiempo es de la esencia, y para empezar, o causar que empiece, el trabajo actual descrito en la Descripción del Trabajo dentro de () Días del calendario despues de la Fecha de Vigencia. El contratista acuerda de completar, libre de embargos de contratista, sub-contratistas, proveedor de materiales, todo el trabajo especificado en la Descripción del Trabajo dentro de _____ () Días del Calendario Consecutivos despues que la notificación para proceder es dada, sujeta a extensiones aprobadas

por el propietario y la Ciudad por un periodo de días de retrasos excusables (incluyendo huelgas, actos de Dios y cualquier otra razón afuera del control del propietario o contratista. El contratista acuerda que el tiempo es esencial en este Contrato. Si el trabajo no ha sido terminado para la fecha estipulada, sujeta a extensiones aprobadas por el propietario y la Ciudad por periodo de días excusables (incluyendo huelgas, actos de la naturaleza u otras razones afuera del control del propietario o contratista, el contratista será multado por daños causados a favor de la Ciudad por la cantidad de cincuenta dolares (\$50.00) por cada día del calendario en exceso del número de días permitidos en este contrato, a no ser que el acto de una Fuente, como sea determinada por el propietario o la Ciudad, que esta fuera del control del contratista lo cual causo tal retraso para completar el proyecto. Si por cualquier causa, el contratista no cumple el contrato de una manera apropiada las obligaciones bajo este Contrato, el propietario o la Ciudad tendran el derecho de cancelar este Contrato dandole una notificación por escrito al contratista de dicha cancelación y especificando la fecha de la cancelacion. Al cancelar el contrato, el trabajo terminado en la manera especificada bajo este Contrato será compensada en la manera basada en la factura listando artículo por artículo de la oferta inicial antes de empezar dicho Contrato. Al cancelar este Contrato o si el trabajo no ha sido empezado para la fecha especificada, este Contrato podría ser considerado anulado e invalid, todos los contratos del contratista para asistencia de la vivienda, aprobados pero la notificación de proceder no ha sido dada, pueden ser considerados anulado e invalidos, y la "Ciudad" tendra el derecho de considerer el contratista inelible para proyectos futuros.

4. **Precio del Contrato:** El contratista acuerda de terminar el trabajo descrito en la Descripción del Trabajo de acuerdo con cada uno y todos las condiciones y condiciones de este Contrato por un precio total de **Total propuesto en Dolares por contratista en la oferta inicial (\$0.00)**. El precio especificado para cosas especificas estan listados en la Forma de la Propuesta de la Oferta Inicial del Contratista.
5. **Progreso de Pagos:** El contratista acuerda que el precio total del contrato deberá ser pagado como esta especificado en el Plan de Pago; un pago 100% trabajo complete, o dos pagos 50% progreso y 100% trabajo complete, basado en el valor del trabajo complete a la hora de que el pago del progreso sea pedido. Dicho pago de progreso será hecho al tiempo y en la cantidad especificada en el Plan de Pago (Adjunto B), despues de una inspección y aprobación del trabajo por el propietario y la Ciudad. Cualquier y todos los cambio aprobados y financiados seran procesados en el cheque final. El Pago fina será pagadero al terminar el trabajo en una manera satisfactoria y aceptación del trabajo que esta en cumplimiento con el Contrato por el Propietario y la Ciudad, aceptación de la ciudad que trabajo ha sido terminado, presentación adecuada de renuncia de interés de todos los sub-contratistas satisfactorio con el propietario y la Ciudad indemnificando al propietario en contra de cualquier interes, y presentación de todas las garantias. El propietario no podra detener pagos al contratista except en casos que el contratista no cumpla con las

condiciones de este contrato, y no exigira que el Contratista haga trabajo afuera de las condiciones de este Contrato como condición para recibir el pago. El contratista reconoce que sería incumplimiento material de este Contrato pedir o aceptar un pago de progreso o pago final en exceso del precio del trabajo terminado a la fecha que el pago es pedido.

- 6. Garantía:** El contratista garantiza que todas las mejoras, hardware and fixtures de cualquier clase o naturaleza para instalar o construidos a la propiedad por el contratista o subcontratistas del contratista seran de Buena calidad, para el proposito que estan diseñados y libre de defectos en construccion, materiales u otras deficiencias. El Contratista acuerda que antes del pago final en un proyecto terminado y aprobado, el contratista entregara al propietario y la ciudad, (1) garantía del fabricante y/o garantía en todos los productos que se pueden garantizar y material instalados en el proyecto, incluyendo pero no limitado a: hoja de techo, calentados de agua, equipo de calefacción y otros equipos de calefacción and (2) garantía del Contratista la cual es valida por 1 (un) año de la fecha final de la inspeccion. El contratista acuerda de reparar cualquiera y todos los defectos en el trabajo del Contratista y materiales y cualquier otro daño que resulte dentro de un (1) año de la fecha de la aceptación final del trabajo, la cual es la fecha cuando una inspección final es realizada.
- 7. Partes del Contrato:** El propietario y el Contratista aceptan que ellos son las unicas partes de este Contrato y son las partes responsables para su rendimiento. La partes aceptan que la Ciudad de Springdale o el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos no asumen ninguna responsabilidad por el rendimiento de cualquier plazo de este Contrato. El propietario no hara o empleara otro contratista para hacer cualquier tipo de trabajo relacionado con reparaciones, mejoras, o modificaciones a su vivienda a partir de la fecha de este Contrato y hasta la fase de la inspección final la cuar será hecha por el Departamento de Inspecciones de Edificios de la Ciudad o el Departamento de Planificación y Desarrollo de la Comunidad. Incumplimiento con esta sección causara este que este proyecto sea colocado en espera hasta que las reparaciones, mejoras, o modificaciones no autorizadas han sido terminadas. El propietario acepta que solamente los artículos en la lista de la Descripción del Trabajo del Contratista son los trabajos para hacer bajo este Contrato. El Propietario acepta que va a proveer notificación de defectos en el trabajo o materiales instalados en el proyecto dentro de un tiempo razonable (30 días del calendario). El Contratista no será responsable de defectos causados por actos de los ocupantes de la vivienda, abuso de los ocupantes, negligencia mantenimiento inadecuado, or por Actos de Dios. La Partes reconocen que la Ciudad deberá otorgar el dinero y/o prestar el dinero al propietario el cual será usado para pagar en total o en parte el costo del Contrato, sujeto a adiciones y reducciones por escrito y firmados cambio de ordenes, asi como esa proveido en la Descripción del Trabajo y el Contrato de Especificaciones de Rehabilitación a la Vivienda. El propietario y contratista acuerdan que el Gerente del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" tendra el derecho de actuar por el propietario al tomar acciones necesarias para asegurar la ejecución

complete de las obligaciones del contratista bajo este Contrato, y el contratista acuerda no culpar a la Ciudad de todo reclamo e indemnificar la Ciudad against cualquier y todo reclamo del propietario o cualquier tercera persona resultando de toda acción del contratista en referencia a este contrato.

- 8. Límites del Contrato:** Este Contrato será considerado el Contrato entero y el dinero otorgado por este Contrato no se puede usar para trabajo que no este incluido a no ser que se notifique por escrito y por adelantado al Gerente del Programa de Desarrollo a la Comunidad de la Ciudad de Springdale, y que el procedimiento especifico listado en la Condiciones Generales para Rehabilitación de Vivienda sean seguidas.
- 9. Declaración del Trabajo:** El contratista acuerda que basado en este Contrato y por el precio estipulado aqui, va a proveer supervision, técnica laborar, personal, labor, materiales, herramientas, equipos, accesorios y servicios incluyendo servicios de transportación y ejecutar y terminar todo el trabajo en una manera eficiente y professional para la rehabilitación de la propiedad listada arriba.

PARTE II TERMINOS ESTANDARD

- 1. Seguro:** Durante la continuidad del trabajo bajo este Contrato, el contratista y sus subcontratistas deberan:
 - a.** Mantener Seguro de Compensación al Trabajador y una póliza de cobertura para empleadores en las cantidades requeridas por la Ciudad o suficiente para protegerse ellos mismos y los propietarios de cualquier responsabilidad o daños por golpes (incluyendo la muerte) hacia cualquiera de sus empleados, incluyendo cualquier responsabilidad o daño que podría resultar ya sea por estatuto legal o ley en complete vigor o que puede ser creada despues.
 - b.** Mantener un seguro de protección Público en cantidades suficientes para protegerse ellos mismos y los propietarios en contra de todos los riezos de daños o golpes (incluyendo la muerte) a propiedades o personas donde sea que esten localizada, resultando de cualquier acción u operación de este Contrato o en connección con el trabajo.
 - c.** El contratista acuerda a proveer evidencia a la Ciudad de dicho seguro antes de comenzar el trabajo. Incumplimiento de no proveer evidencia de seguro o incumplimiento de mantener el seguro asi como lo requiere esta sección será base para cancelar este Contrato a la discreción del propietario.
- 2. Asignación:** El contratista acuerda de no asignar este Contrato de Rehabilitación sin el consentimiento previo por escrito del propietario y la Ciudad y dicha petición para asignar el Contrato deberá ser presentado por escrito al Gerente del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" de Springdale.

3. **Cambio de Orden:** El contratista acuerda de no hacer ningún cambio al Horario del Trabajo o Descripción del Trabajo sin la autorización escrita del propietario y de la Ciudad.
4. **Permisos y Códigos:** El contratista acuerda de asegurar y pagar por todos los permisos y licencias necesarias para la ejecución de este Contrato por el contratista en cumplimiento con requisitos de leyes locales, incluyendo código local de edificios y viviendas, donde sean aplicables, ya sea que estén o no estén especificadas en la Descripción del Trabajo o Especificaciones Generales.
5. **Responsabilidad:** El propietario y el contratista acuerdan que ellos son las únicas Partes del Contrato y que solo ellos tienen la responsabilidad de su ejecución. Las partes acuerdan que la "Ciudad", el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos no tiene responsabilidad alguna en la ejecución de todas las condiciones de este Contrato. El contratista acuerda defender, indemnificar, y librar de toda responsabilidad a los propietarios, la "Ciudad" y el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos de cualquier responsabilidad ya sea por daños personales, muerte, daño de propiedad, enfermedad, indisposición o pérdida de gastos resultando de la ejecución del Contratista de este Contrato. Cada contratista y subcontratista está actuando en su capacidad de un contratista independiente con respecto al propietario. El contratista además acuerda de proteger, defender e indemnificar a los propietarios de todo reclamo por trabajadores, subcontratistas y proveedores de materiales por trabajo completo y no pagado o materiales proveídos en conexión con este Contrato.
6. **Eligibilidad:** El contratista representa que él o ella no está en la lista de contratistas que se les han cancelado o suspendido sus licencias por el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El contratista acuerda de no emplear o utilizar como subcontratistas o proveedores a toda persona o negocio que está en esa lista.
7. **Condiciones Lugar de Trabajo:** El contratista acuerda de mantener el lugar de trabajo limpio y ordenado y remover todos los escombros como sea necesario durante el transcurso del trabajo para mantener condiciones de trabajo que no causen peligros de salud y seguridad.
8. **Pintura que Contiene Plomo:** El contratista acuerda no usar pintura que contiene plomo en la ejecución de este Contrato, incluyendo la ejecución de cualquier subcontratista. "Pintura que Contiene Plomo" significa cualquier pintura que contiene más de seis centésimas (6/100) de un por ciento (1%) de plomo por peso (calculado como metal de plomo) en el contenido total que no es volátil de la pintura o la medida equivalente de plomo en la capa seca de pintura ya aplicada. La Ciudad programará y pagará por una evaluación para acreditar que la pintura no tiene plomo al final del proyecto, pero si la evaluación para acreditar la pintura no pasa, el contratista será responsable de programar y pagar por una segunda y posterior evaluación para acreditar la pintura que no tiene plomo que sea requerida.

El Contratista usara el mismo contratista para la evaluación de acreditación de pintura que tiene plomo que realice la primera evaluacion.

9. Cancelación: El contratista acuerda que el propietario tendra el derecho de declarar el contratista en incumplimiento si el contratista no cumple en proveer los materiales o realizar el trabajo de acuerdo con las provisiones de este Contrato. Si eso ocurre, el propietario sera responsable de proveer una notificación escrita al contratista por medio de correo certificado de ese incumplimiento. Si el contratista falla en remediar dicho incumplimiento dentro de quince (15) días de la notificación, El propietario tendra el derecho de seleccionar uno o mas contratistas sustitutos que sean aprobados por la Ciudad. Si el gasto de terminar el trabajo excede el balance de aun no pagado al contratista en el Contrato, el contratista deberá pagar la diferencia al propietario.

10. Inspección: Personas designadas del Gobierno de Estados Unidos, la Ciudad de Springdale, Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos tendra el derecho de inspeccionar todo el trabajo realizado bajo este Contrato. El contratista y el propietario haran lo necesario para asegurar que las personas designadas del Gobierno de los Estados Unidos, la Ciudad de Springdale, Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos puedan hacer una inspección de la propiedad, y todos los contratos, materiales, equipos, pagos y condiciones de empleo relacionado al trabajo, incluyendo toda la información relevante. Al hacer esta inspección el Gobierno de los Estados Unidos, la Ciudad de Springdale, y el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos no asume responsabilidad al propietario por materiales defectuosos o trabajo bajo este Contrato o a cualquier Parte por cualquier falta de este Contrato.

11. Intereses de Personal Federal, Estatal, o la Ciudad: El contratista acuerda que ningún oficial o empleado de la Ciudad o Estado que ejercite cualquier función o responsabilidad con la administración del Programa de Desarrollo a la Comunidad "Block Grant" o cualquier otro miembro de otra agencia del gobierno de la Ciudad of Estado tienen ningún interés o beneficio, directo o indirecto, en este Contrato.

12. Igualdad de Oportunidades: El contratista acuerda obedecer todas las leyes Federales, Estatales, y/o regulaciones Locales relacionadas a la igualdad de oportunidades a todas las personas sin discriminar basado en raza, color, creencias, religion, origen nacional, sexo, estado civil, edad, y estatus referente a asistencia publica o incapacidad.

Propietario _____ **Fecha** _____

Propietario _____ **Fecha** _____

Contratista _____ Fecha _____

Aprobado por la Ciudad, enviado por correo al contratista y con fecha de vigencia ,
2013

Gerente del Programa de Desarrollo a la Comunidad Block Grant: _____

SUSCRITO Y JURADO ante mi, un Notario Público este **día de** _____,

Notario Público

Mi Comisionado Expira: _____

PLAN DE PAGO

Pagos al Contratista de acuerdo con el Contrato por trabajo terminado pueden ser pedidos por el Contratista por las cantidades y en los intervalos especificados abajo.

1. **\$0.00** al completar y aceptación del 50% del costo total del proyecto.
2. **\$0.00** al completar y aceptación del 100% del costo total del proyecto menos pagos hechos anteriores.
3. Cualquier costo asociado con cambio de órdenes y/o modificaciones de la Descripción Original del Trabajo serán procesados y hechos con el pago final.

Desarrollo de la Comunidad “Block Grant”
Programa de Servicios a la Vivienda
Conferencia de Pre-Construcción y Notificación para Continuar

Propietario(s):
Dirección del Proyecto:

Proyecto: __ Número: HR-14- Fecha:

Contratista:
Dirección:

Conferencia de Pre-Construcción

El otorgamiento del Contrato de Rehabilitación a la Vivienda al Contratista mencionado arriba tiene MI/NUUESTRA aprobación completa como propietario(s) de dicha propiedad. YO/NOSOTROS autorizamos al contratista a empezar MI/NUUESTRO Proyecto de Rehabilitación a la Vivienda y prometo proveer acceso a contratista(s) de Lunes a Viernes durante horas de trabajo normales. YO/NOSOTROS entendemos que YO/NOSOTROS somos responsables de remover toda nuestra propiedad personal de las áreas donde se hará el trabajo y entendemos que el contratista moverá y regresará a su lugar todos los muebles que sean necesario mover para completar el trabajo.

Notificación para Continuar

De acuerdo con los términos del Contrato de Rehabilitación a la Vivienda se le entrega esta **Notificación para Continuar** con la Rehabilitación a la Vivienda mencionada arriba. Debe empezar el trabajo en o antes de _____, **2014** y el trabajo debe ser terminado dentro de **Treinta (30) días consecutivos** a no ser que el proyecto sea retrasado inevitablemente por acciones del tiempo, cambio de órdenes, acciones por parte del propietario(s), y otros eventos afuera del control del contratista. Por lo tanto la fecha estimada para completar el trabajo es _____, **2014**.

: _____ Fecha: _____

: _____ Fecha: _____

: _____ Fecha: _____

Gerente del Proyecto: Don Hancock _____ Fecha: _____

Desarrollo de la Comunidad "Block Grant"
Programa de Servicios a la Vivienda
Autorización de Cambio de Orden

Propietario(s):
Dirección de Proyecto:

Proyecto: __ Número: HR-14- Fecha:

Contratista:
Dirección:

Lo siguiente es un cambio de orden al Contrato original con fecha de __, **2014** entre el Propietario(s) y el Contratista escrito arriba. Este Cambio de Orden esta hecho para modificar o cambiar la Descripción del Trabajo de acuerdo con el contrato. El Contrato mencionado arriba y este Cambio de Orden se vuelven parte de ese Contrato. Este cambio de Orden reemplaza cualquier dibujo, especificaciones y acuerdos anteriores.

CAMBIOS:

Cantidad de Contrato Original	\$0.00	
Cantidada pagada al Contratista hasta la fecha		\$0.00
Cantidad pagadera en Contrato Original	\$0.00	
Total por Cambio de Orden anterior		\$0.00
Subtotal Debido	\$0.00	
Cantidad de Este Cambio de Orden		\$0.00
Cantidad total de Contrato	\$0.00	
Cantidad Total Debida		\$0.00

: _____ Fecha: _____

: _____ Fecha: _____

: _____ Fecha: _____

Gerente del Proyecto: Don Hancock _____ Fecha: _____

Desarrollo de la Comunidad “Block Grant”
Programa de Servicios a la Vivienda
Certificación de Cierre del Proyecto y Garantía del Propietario

Propietario(s): __ Teléfono: **(479)**
Dirección del Proyecto:

Proyecto: __ Número: **HR-14-** Fecha:

Contratista:
Dirección:

Certificación de Cierre del Proyecto

Referencia al Contrato con fecha _____, **2014** entre el Contratista y Propietario(s) para la rehabilitación de la vivienda localizada en la dirección del propietario mencionada arriba. YO/NOSOTROS hemos conducido una inspección final de MI/NUESTRO Proyecto de Rehabilitación a la Vivienda. El trabajo ha sido terminado de acuerdo a la Descripción del Trabajo en el Contrato, cambios de órdenes y modificación(es) debidamente aprobadas, si existen algunas. Todo el trabajo ha sido terminado a MI/NUESTRA satisfacción y YO/NOSOTROS por medio de este documento aceptamos el Proyecto que fue terminado en el día de , 2014.

: _____ Fecha: _____

: _____ Fecha: _____

Gerente del Proyecto: Don Hancock _____ Fecha: _____

Garantía del Propietario

De acuerdo con Parte 1, Artículo 6 del Contrato de Rehabilitación a la Vivienda y con el desempeño del trabajo según el Contrato, usted queda avisado que se garantiza todo el trabajo, materiales, accesorios, y equipo suministrado son de nueva y buena calidad. Si algún defecto es causado por materiales defectuosos, accesorios, equipos o calidad de trabajo dentro de **Un (1) año** de la fecha de aceptación final, nosotros le remediaremos pronto los defectos y repararemos cualquier daño a otros trabajo que resulten de esos defectos.

: _____ Fecha: _____

Desarrollo de la Comunidad "Block Grant"

Programa de Servicios a la Vivienda

Autorización de Solicitud de Pago

Propietario(s):

Dirección del Proyecto:

Proyecto: __ Número: HR-14- Fecha:

Contratista:

Dirección:

Contrato Original: \$0.00 Orden de Cambio: \$0.00 Contrato Nuevo: \$0.00

Contratista: Por medio de esta autorización solicito el pago **FINAL** en la cantidad de **\$7,692.50**. Yo certifico que he completado el trabajo necesario satisfactoriamente justificando esta solicitud y que todas las facturas por subcontratistas o materiales para el trabajo para las reparaciones y mejoras han sido pagadas en su totalidad antes de esta fecha.

_____ Fecha: _____

Propietario(s): YO/NOSOTROS por medio de este documento estamos de acuerdo que el trabajo declarado por el Contratista ha sido terminado y aprobamos el pago al Contratista de acuerdo al Contrato y contingente a una inspección y concurrencia del Gerente General. Se entiende que la cantidad actual desembolsada será basada en las conclusiones de la inspección y el Plan de Pago. La porción del costo del proyecto asignado al Propietario es de \$0.00

_____ Fecha: _____

_____ Fecha: _____

Gerente del Plan de Desarrollo de la Comunidad "Block Grant": Yo, por medio de este documento certifico que todo el trabajo ha sido terminado tal como esta indicado en la Petición de Pago y factura del Contratista. Yo, por medio de este documento solicito que el pago sea aprobado como se indica arriba.

Gerente del Proyecto: Don Hancock _____ Fecha: _____

Desarrollo de la Comunidad "Block Grant"
Programa de Servicios a la Vivienda
Apéndice al contrato de préstamo Diferido

Este Apéndice es para el Contrato de Préstamo Diferido efectuado el , **2014**, entre el Programa de Desarrollo de la Comunidad "Block Grant" de Springdale, referido aquí como la Ciudad, y referido aquí como Propietario(s). Este Apéndice aumenta la cantidad del préstamo proveído a Propietario(s) por la Ciudad y aumenta la cantidad sujeta al convenio en el Contrato de Préstamo Diferido entre la Ciudad y Propietario(s) por un total de **(\$.00)** cantidad basada en lo siguiente:

Costo del trabajo anterior de rehabilitación	\$0.00
Costo del trabajo actual de rehabilitación	\$0.00
Menos la porción de propietario(s)	-\$0.00

Cantidad Total del Préstamo Diferido **\$0.00**

EN FE DE LO CUAL, la Ciudad y Propietario(s) han efectuado este Apéndice en o a partir de la fecha escrita abajo.

_____ Fecha _____

_____ Fecha _____

Gerente del Programa de Desarrollo de la Comunidad "Block Grant":
Don Hancock _____

SUSCRITO Y JURADO ante mi, Notario Público, este día de
_____.

Debbie A. Pounders, Notario Público

Mi Comisión Expira: _____