

ESTÁNDARES DE REHABILITACIÓN Y

NUEVA CONSTRUCCIÓN



Departamento de la

VIVIENDA

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Programa HOME



marzo 2009

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION	5
SECCION I – DEFINICIONES	7
SECCION II – ADMINISTRACION	9
A. AUTORIDAD Y RESPONSABILIDAD	9
1. Departamento de la Vivienda.....	9
2. Programa HOME	9
3. Unidad Técnica del Programa HOME.....	9
B. PERMISOS Y PROCEDIMIENTOS DE INSPECCION	10
1. Permisos	10
2. Inspección para Rehabilitación o Nueva Construcción por el Dueño	10
3. Inspección de Proyectos de Desarrollo para la Venta, Alquiler y CHDO	12
4. Procedimiento a Seguir en la Corrección de Fallas Detectadas en las Inspecciones	14
5. Pagos	15
C. JERARQUIA DE LOS DOCUMENTOS	18
1. Estándares de Rehabilitación y Nueva Construcción – Programa HOME	18
2. Códigos Adoptados	18
3. Cualquier Plano Aprobado para el Proyecto en las Inspecciones	18
4. Alcance o Programa del Proyecto	18
5. Especificaciones Generales	18
SECCION III – RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA Y DUEÑO	19
A. CONTRATISTA	19
1. Contratista	19
2. Mano de Obra	20
3. Materiales	20
4. Responsabilidades del Contratista	20
5. Penalidad por Incumplimiento o Construcción Deficiente	22

B. DUEÑO	23
1. Responsabilidades del Dueño	23
2. Rehabilitación de Proyectos	25
3. Cuando la Unidad Continua Ocupada durante el Proceso de Rehabilitación	25
SECCION IV – ESPECIFICACIONES TECNICAS	26
A. ESPECIFICACIONES TECNICAS Y DIBUJOS DE TALLER (“SHOP DRAWINGS”)	26
1. Demolición, Excavación, y Nivelación (Grading)	26
2. Construcción en Hormigon	27
3. Construcción en Madera	28
4. Tratamiento de Techo	29
5. Terminación de Madera	30
6. Puertas y Ventanas	32
7. Gabinetes y Topes	33
SECCION V – REQUISITOS PARTICULARES DEL PROGRAMA HOME	34
A. UNIDADES ADAPTABLES Y UNIDADES PREPARADAS PARA PERSONAS CON IMPEDIMENTOS	34
1. Porcentaje Requerido de Unidades Adaptables y Unidades Preparadas	34
2. Requisitos para Unidades Adaptables	35
3. Requisitos para unidades preparadas para personas con impedimentos	36
B. INSTALACIONES GENERALES REQUERIDAS EN PROYECTOS	37
1. Estacionamiento	37
2. Remanentes de Terreno	37
3. Areas Verdes	38
4. Areas Recreativas	38
5. Taludes	38
6. Control de Acceso	38
7. Reciclaje	38
8. Ascensores	38
9. Pendientes en Sistemas de Circulación.....	38
10. Sistemas Soterrados	39

11. Facilidades para Envejecientes	39
C. PARTICULARIDADES REQUERIDAS EN LAS UNIDADES DE VIVIENDA	39
1. Dimensiones Mínimas Requeridas por el Programa HOME	39
2. Ventilación	40
3. Escaleras, Balcones, Pasamanos, y Barandas	40
4. Puertas y Herrerajes	40
5. Puertas y Organizadores de Closets	41
6. Ventanas	41
7. Baños: Equipo, Gabinetes, Accesorios, y Losas de Pared	41
8. Cocina: Equipo, Gabinete, y Losas de Pared	42
9. Losas de Piso y Zócalos	43
10. Área de Laundry	43
11. Detectores de Humo y “Sprinklers”	44
12. Receptáculos	44
13. Paredes y Plafones	44
14. Pintura	45
15. Paneles Eléctricos	45
16. Conservación de Energía	45
SECCION VI – MODELOS HOME	46
A. LOS MODELOS HOME.....	46
1. HOME 0106 (1 habitación)	47
2. HOME 0206 (2 habitaciones)	47
3. HOME 0306 (3 habitaciones)	48
4. HOME 0406 (4 habitaciones)	48
B. ALTERACIONES Y AMPLIACIONES A LOS MODELOS HOME.....	49
1. Alteraciones y Ampliaciones en General	49
2. Rejas	49
3. Colores de Pintura	50

SECCION VII – ANEJOS	51
A. ANEJOS	51
1. Resolución JP-242	52
2. Housing Quality Standards (HQS)	66
3. Solicitud de Inspección	74
4. Inspección Inicial	76
5. Inspección para Casos Meritorios	78
6. Hoja de Dibujos Asbuilt	80
7. Hoja de Trámite de Cotizaciones	82
8. Estimado de Construcción	84
9. Solicitud de Razonabilidad de Costos	86
10. Documentos Requeridos a Contratistas	88
11. Carta de Adjudicación a Contratista	90
12. Lista de Cotejo de Documentos Requeridos para la Etapa Contractual	92
13. Modelos de Factura	94
14. Notificación de Aprobación de Unidad de Vivienda	96
15. Autorización para Mudarse	98
16. Certificación de Pago	100
17. Inspections Handbook	102
18. Application for Final Inspection (Punchlist)	133
19. Formulario de Punchlist	135
20. Final Inspection	138
21. Construction Breakdown for Payment	140
22. Hoja de Factura (para Proyectos)	144
23. Estatus Ordenes de Cambio	146
24. Preparación de Carta de Cancelación del Fondo del Seguro del Estado	148
25. Relevo del Fondo del Seguro del Estado	150
26. Rótulo	152

INTRODUCCION

INTRODUCCION

El **Programa HOME** fue creado por la Ley Nacional de Vivienda Asequible de 1990. Es un programa de vivienda a gran escala, auspiciado con fondos federales. Anualmente el Gobierno de los Estados Unidos distribuye los fondos del Programa HOME entre las Jurisdicciones Participantes, para el desarrollo de viviendas de interés social.

El Programa HOME Estatal tiene la responsabilidad de proveer viviendas sanas, seguras y decentes a las familias participantes. Para cumplir con este propósito el Programa HOME ha adoptado unos estándares de nueva construcción y rehabilitación para cumplir con la reglamentación del 24 CFR Parte 92.251.

Los estándares han sido desarrollados para especificar los métodos y materiales a ser utilizados en la rehabilitación o nueva construcción de unidades de vivienda. Además se incluyen los procesos que se llevan a cabo en el Area Técnica para la administración general de los proyectos subsidiados. A esos efectos, se combinaron varias fuentes de información y requerimientos estatales, federales, ordenanzas y otros requisitos.

Todo desarrollo propuesto debe ser diseñado y construido cumpliendo como mínimo con los Estándares de Rehabilitación y códigos según mencionados a continuación, aplicables a la construcción en Puerto Rico incluyendo las ordenanzas municipales y ordenanzas de zonas para el tiempo en que se construyó el proyecto:

- ☑ Uniform Building Code 1997 & enmienda (Parte II) Vol. 1, 2 & 3 – (UBC)
- ☑ National Building Code – (N.B.C)
- ☑ Standard Building Code – (S.B.C)
- ☑ Uniform Plumbing Code – (U.P.C)
- ☑ National Electrical Code – (N.E.C)
- ☑ Uniform Mechanical Code – (N.M.C)
- ☑ Live Safety Codes – (L.S.C)
- ☑ Resolución de la Junta de Planificación JP-242 & sus extensiones
- ☑ Regulación de Zonificación de la Junta de Planificación (#4)
- ☑ Reglamento de Lotificación y Ubanización –JP (#3)
- ☑ Código de Construcción de la Junta de Planificación (#7)
- ☑ Cumplimiento con la Ley ADA (American with Disabilities Act)
- ☑ Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973
- ☑ Fair Housing Act Design Manual

Nota: Siempre será aplicable la edición o extensión más reciente

Los Estándares de Rehabilitación y Nueva Construcción aplicarán a todo proyecto de desarrollo y a proyectos tipo "owner", ya sean de nueva construcción o rehabilitación. Estos estándares serán revisados anualmente y se le harán las enmiendas correspondientes. La última edición anulará las anteriores. Cualquier cambio le será notificado a los participantes, contratistas y desarrolladores en las actividades de construcción o rehabilitación. Sin embargo, el Programa HOME se reserva el derecho de realizar cualquier revisión necesaria sin previa notificación. A cada proyecto le aplicará la edición de los Estándares de Rehabilitación y Nueva Construcción que estuviere en vigencia durante el periodo de contrato del mismo.

En el evento de que surjan dudas o desacuerdos respecto a los materiales o métodos utilizados en los proyectos de rehabilitación, la Unidad Técnica del Programa HOME se regirá por los estándares y códigos aplicables para tomar cualquier determinación. La decisión del Programa HOME será final y firme.

De haber alguna excepción, los métodos alternos de construcción, variaciones y/o desviaciones de los requisitos de estos estándares requerirán aprobación previa, por escrito, del Director del Programa HOME y del Area Técnica.

DEFINICIONES

SECCION I – DEFINICIONES

Adaptabilidad- Cuando los elementos permanentes de la unidad de vivienda cumplen con los requeridos en unidades para personas con impedimentos en proyectos multifamiliares. Ejemplo Espacios mínimos de puertas, pasillos, cocinas, áreas comunes y áreas de servicio. También con las alturas en receptáculos, interruptores, etc. Según se estipula en la sección 504. Para convertir estas unidades para impedidos solo se tendrá que incorporar elementos no permanentes como los gabinetes de cocina, fregadero, lavamanos, inodoros, barras en área de ducha e inodoro, entre otros.

Area habitable- Toda área techada y cerrada que comprenda una sola unidad de vivienda incluyendo áreas de circulación y almacenamiento en el interior de la residencia.

Balcón- Si no se incluye según se estipula en la JP-242 el área correspondiente al balcón se deberá incluir en los pies cuadrados generales de la unidad de Vivienda.

Casco Urbano- Area delimitada por el Estado o Municipio Autónomo que por lo general comprende las calles que bordean la plaza de Recreación original de cada pueblo, su Centro Histórico y áreas adyacentes. De realizarse un desarrollo en dicha zona el desarrollador deberá someter documentación gráfica y Certificación Oficial del Estado o Municipio Autónomo que evidencie que el proyecto está ubicado en el Casco Urbano.

CHDO- Instituciones sin fines de lucro de base comunitaria para el desarrollo de viviendas, mejor conocido como "Community Housing Development Organizations".

Contingencia- Posibilidad de que ocurra o no ocurra un evento en particular (Imprevistos). Es una porción financiera requerida y reservada para atender imprevistos. La contingencia será determinada en base a un máximo del diez por ciento (10%) del Costo de Desarrollo "Development Cost". En caso de que al concluir la obra exista un sobrante o la totalidad de la contingencia, este total o sobrante será revertido a la fuente o fuentes de origen de manera correspondiente al por ciento de participación de cada una de éstas, en esta partida.

Desarrollos Extensos- Comprenden desarrollos residenciales para 20 o más familias o solares en pueblos con una población urbana censal menor de 10,000 personas, 30 o más en 10,000 a 40,000 personas y 40 familias o solares en pueblos con una población urbana censal sobre 40,000 (Censo 1990).

“Group Home”– En proyectos de Nueva Construcción - Consiste de una unidad individual de vivienda a ser utilizada como residencia permanente la cual no tiene facilidades de baño ni cocina dentro de las unidades, pero si comunalmente.

Infraestructura- Conjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad tales como sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, y electricidad.

Nivel de Acceso– Nivel que da acceso a la entrada principal o secundaria a la edificación. Esta puede ser directa desde el estacionamiento, calle, acera o carretera.

Proyectos Multifamiliares– 5 o más unidades de Vivienda (Sección 504 – 8.22).

Proyectos Unifamiliares– 1 a 4 unidades de Vivienda.

Rehabilitación - Proceso de retornar una propiedad en desuso a un estado de utilidad mediante reparación o alteración, haciendo posible un uso eficiente.

Sección 504 de la Ley de Rehabilitación (Rehabilitation act.) de 1973– Establece que ninguna persona calificada de otro modo con una discapacidad en los estados Unidos y Territorios será excluida de participar en, se le negara el beneficio, ni será objeto de discrimen- solo por motivos de discapacidad- en ningún programa, servicio a actividad que reciba asistencia financiera del gobierno Federal, ni en ningún programa y actividad implantada por el gobierno estatal.

S.R.O– “Single Room Occupancy” en proyectos de Nueva Construcción. - Consiste de una unidad individual de vivienda a ser utilizada como residencia permanente. Esta tiene que tener un área para la preparación de alimentos o facilidades de baño o pueden ser ambas. La facilidad sanitaria tiene que tener como mínimo un inodoro, lavamanos, una bañera o ducha y tiene que estar en un área cerrada preferiblemente con las dimensiones mínimas estipuladas en la JP-242... El área para la preparación de alimentos tiene que tener un gabinete de piso con fregadero, un microondas o estufa y una nevera que puede ser de tamaño compacto.

S.R.O.- Single Room Occupancy” en proyectos de Rehabilitación - Consiste de una unidad individual de vivienda a ser utilizada como residencia permanente en una estructura a ser rehabilitada. No se requerirán facilidades sanitarias o cocina dentro de las unidades de vivienda de estructuras existentes que originalmente eran de vivienda u hotel y no contaban con estas facilidades. En este caso se deberán proveer facilidades de baño y cocina comunal que cumplan con los reglamentos pertinentes para servicios comunales.

ADMINISTRACION

SECCION II – ADMINISTRACION

A. AUTORIDAD Y RESPONSABILIDAD

1. DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

Es la agencia responsable bajo la cual se ampara el Programa HOME para facilitar la creación de proyectos de nueva construcción y rehabilitación de unidades de vivienda.

2. PROGRAMA HOME

Recibe fondos anualmente del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal (HUD) para atender la necesidad de vivienda de interés social de familias de bajos y muy bajos ingresos en Puerto Rico. El Programa HOME administra las siguientes actividades:

- a. Desarrollo para la Venta
- b. Asistencia Directa al Comprador
- c. Rehabilitación o Nueva Contrucción por el Dueño
- d. Rehabilitación o Nueva Contrucción para Alquiler
- e. CHDO'S

Nota: Según se establece en la guía de propuestas, de marzo 2008, no se otorgarán fondos a Proyectos mixtos, entendiéndose venta y alquiler de unidades en un mismo proyecto.

3. UNIDAD TECNICA DEL PROGRAMA HOME

Es el área que le corresponde desarrollar y hacer cumplir las normas y reglamentos que abarcan todo el procedimiento a seguir en las inspecciones y construcción de todo proyecto de rehabilitación o nueva construcción de viviendas, alquiler, venta o residencias ocupadas por sus dueños.

La Unidad Técnica realizará inspecciones regulares y no programadas, ni anunciadas, para revisar los trabajos realizados y/o certificaciones para pago. Además orientará sobre todos los procesos técnicos que requiere el Programa HOME antes, durante y en la culminación de todos los proyectos subsidiados.

B. PERMISOS Y PROCEDIMIENTOS DE INSPECCION

1. PERMISOS

Todo proyecto a ser construido deberá tener todos los permisos aplicables, de acuerdo a las leyes y reglamentos estatales y federales. El desarrollador deberá entregar al Programa HOME un listado de los permisos que aplican a su proyecto indicando cuales de estos están aprobados.

a. Rehabilitación o Nueva Construcción por el Dueño (OWNER)

En proyectos de rehabilitación o nueva construcción por el dueño, todos los permisos y endosos requeridos tienen que ser obtenidos por el contratista, previo a la construcción. El costo de los mismos podrá ser facturado en la primera Certificación de Pago, si se estableció en el contrato.

b. Desarrollo para la Venta y Alquiler

El Desarrollador obtendrá los permisos o endosos, previo a la construcción.

2. INSPECCION PARA REHABILITACION O NUEVA CONTRUCCION POR EL DUEÑO

Todas las inspecciones son registradas en una tabla de datos de inspección y luego son entregadas a los inspectores para la revisión de las mismas.

a. Inspección para determinación de prioridad

La inspección para la determinación de prioridad (Anejo #3) la solicitará la Unidad Programática al Área Técnica, como parte de su proceso de evaluación del caso. Durante la visita al sitio, utilizando la hoja de inspección (Anejo #5), tanto personal de la Unidad Programática como de la Unidad Técnica evaluarán las condiciones físicas, características de la familia y de la unidad para determinar prioridad y condiciones de la vivienda. Esta inspección se realizará para aquellos casos específicos que presenten en su solicitud condiciones de extrema urgencia.

b. Inspección inicial

El Procedimiento de Inspecciones comienza con una visita al sitio o área de construcción. Esta visita es solicitada a través de la Unidad Programática (Anejo #3) del Programa HOME, una vez que el participante o solicitante haya sido pre-calificado para recibir dichos beneficios. También se llevará a cabo si el caso viene referido por alguna agencia, municipio u oficina del Departamento de la Vivienda, para determinar la viabilidad de recibir asistencia del Programa HOME.

En esta visita, utilizando la hoja de inspección (Anejo #4), el inspector evaluará la estructura y verificará las conexiones existentes a la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA), y Autoridad de Energía Eléctrica (AEE). Además, se inspeccionarán las condiciones existentes del pozo séptico y/o conexión al alcantarillado sanitario y se evaluarán los aspectos ambientales que puedan resultar adversos al ambiente y al comienzo o desarrollo de la obra.

El tipo o modelo de unidad a ser recomendado se determinará considerando la condición topográfica, cabida del terreno y composición familiar del solicitante. La composición familiar, en esta etapa, ya ha sido evaluada previamente por la Unidad Programática del Programa HOME, lo que ayudará a determinar la cantidad de habitaciones que deberá contener la estructura a construirse. Posteriormente, el Inspector rendirá un informe al Director del Área Técnica, quien a su vez se encargará de confirmar los datos, ya sea a través de llamadas telefónicas fotos y/o mediante visita al área de construcción.

El Programa HOME tiene una lista de contratistas que ya ha cotizado de antemano para los modelos HOME en condición típica. Los números sometidos por ellos ya han sido aprobados de antemano. Los contratistas incluidos en la lista del Programa HOME están todos certificados por el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACO). Personal del Programa HOME seleccionará a uno de estos contratistas para que cotice para la construcción de la residencia. Luego de aprobada la cotización, se le entregará una carta de adjudicación y se celebrará una reunión pre-construcción con el contratista y el solicitante, en la que se aclarará toda duda y se darán a conocer las reglas y normas que se estarán aplicando durante la construcción, hasta la entrega de la residencia.

c. Inspecciones de progreso en etapas de construcción y certificaciones de pago.

Durante la construcción se realizarán varias visitas de inspección, para verificar que la misma se esté realizando conforme a los planos y especificaciones, utilizando el formulario de inspección "Inspections Handbook" (Anejo #17). Se realizarán inspecciones solicitadas por el contratista para la aprobación de cada certificación parcial de pago. El contratista deberá entregar la hoja de Certificación de Pago (Anejo #16) y la factura, utilizando la hoja de "Desglose de Costo de Construcción para Pago" (Anejo #21), y las nóminas, para poder certificar que se ha cumplido con el "Davis Bacon Act".

Las inspecciones de certificaciones de pago tendrán prioridad sobre cualquier otra inspección.

Serán inspeccionadas todas las actividades trabajadas dentro de los límites de la propiedad del proyecto, aunque éstas no sean subsidiadas con fondos del Programa HOME.

d. Inspecciones "Punch List" - Terminaciones

Previo a la solicitud del "Punch List" o listado de correcciones, el proyecto debe estar completado a un 100 %. Esto incluye la conexión de la sanitaria, agua y electricidad.

Una vez se concluya la construcción, el contratista o desarrollador solicitará (Anejo #18) al Programa HOME una inspección con el propósito de que se le provea una lista de correcciones "Punch List" (Anejo #19). El Área Técnica le dará la oportunidad al participante y/o contratista de realizar su propia lista de correcciones "Punch List" la cual, de resultar aceptable, será incluida en el informe de deficiencias realizado por los inspectores del Programa HOME. Se establecerá un tiempo razonable para la corrección de estas.

e. Inspección Final

Una vez se hayan corregido las deficiencias señaladas se llevará a cabo una inspección final siguiendo todos los estándares federales y estatales utilizando el Anejo #20 para las unidades de rehabilitación y nueva construcción y la forma HUD- 52580 – "Housing Quality Standard" (HQS) (Anejo #5) para las unidades existentes.

Para nueva construcción y rehabilitación se utilizará además la forma "Inspections Handbook" (Anejo #17). De resultar satisfactoria esta última inspección, se autorizará al participante a mudarse utilizando los Anejos #14 & #15, luego se procederá a la liquidación del proyecto con el contratista (refiérase a la sección Pago de Retenido), devolviéndole el 10%, que como norma general siempre se retiene con cada certificación parcial.

3. INSPECCION DE PROYECTO DE DESARROLLO PARA LA VENTA, ALQUILER, Y CHDO

a. Inspección de Campo

Se realizará como parte de la evaluación para la determinación de viabilidad en proyectos nuevos, por parte del Comité Evaluador de Propuestas del Programa HOME.

b. Inspección Inicial

El procedimiento de inspecciones comienza con una visita al lugar o área de construcción. Esta visita es solicitada a través de la oficina de Gerencia de Proyectos del Programa HOME, una vez se han recomendado favorablemente las propuestas por el Comité Evaluador de Propuestas del Programa HOME.

Para esta inspección el desarrollador deberá haber suministrado como mínimo, lo siguiente:

1. Titularidad
2. Plano Esquemático o Conceptual del proyecto
3. Mapa Topográfico, Plano de Localización y Coordenadas Lambert
4. Mapa de Inundabilidad
5. Plano de Zonificación
6. Mensura y Plano Topográfico
7. Foto Aérea
8. Listado de endosos y permisos requeridos indicando los aprobados hasta el momento

De ser necesario se requerirá documentación adicional en la medida que sea evaluado el proyecto.

La Unidad Técnica evaluará el solar, estructuras existentes (si alguna), aspectos ambientales e infraestructura.

Es requisito que previo a la obligación de fondos se complete la Revisión Ambiental y la Certificación de Razonabilidad de Costos, entre otros requerimientos.

c. Inspecciones Programadas

El desarrollador deberá solicitar una inspección del proyecto, previo a realizar todo vaciado de hormigón. En esta ocasión, personal del Programa HOME realizará una inspección del acero estructural ya instalado entre otras partidas. El contratista será responsable de llevar un expediente fotográfico de todas sus actividades.

d. Inspecciones de Progreso en Etapas de Construcción

Durante la construcción se realizarán varias visitas de inspección al área, para verificar que la construcción se realiza conforme a los planos y especificaciones, códigos y reglamentos, y a los estándares de rehabilitación o nueva construcción establecidos por el Programa HOME. Se realizarán además, inspecciones solicitadas por el contratista para la aprobación de cada certificación parcial de pago (Anejo #16).

Las facturas tendrán prioridad sobre cualquier otra inspección. El Programa HOME estará realizando inspecciones a los proyectos en construcción sin necesidad de previo aviso al desarrollador. Estas inspecciones incluirán todas las actividades aunque algunas de ellas no estén subsidiadas por el Programa HOME.

e. Substantialmente Completado – “Substantial Completion Inspections”

En esta etapa, el proyecto deberá estar completado en por lo menos un noventa por ciento (90%). El diez por ciento (10%) restante deberá ser de deficiencias mínimas que permitan al propietario tomar posesión de la misma, de ser necesario.

De resultar satisfactoria esta inspección se detendrá el tiempo de construcción al momento. Posteriormente se establecerá un tiempo razonable para la terminación del restante 10 %.

f. Inspección Punch List-terminaciones

Previo a la solicitud del “Punch List” o listado de correcciones, el proyecto debe estar completado a un 100 %. Esto incluye la conexión de la sanitaria, agua y electricidad.

Una vez se concluya la construcción, el contratista o desarrollador solicitará (Anejo #18) al Programa HOME una inspección con el propósito de que se le provea una lista de correcciones “Punch List” (Anejo #19). El Área Técnica le dará la oportunidad al participante y/o contratista de realizar su propia lista de correcciones (“Punch List”) la cual, de resultar aceptable, será incluida en el informe de deficiencias realizado por los inspectores del Programa HOME. Se establecerá un tiempo razonable para la corrección de éstas.

g. Inspección final

Una vez se hayan corregido las deficiencias se llevará a cabo una inspección final. Para las unidades existentes se realizará una inspección H.Q.S. (“Housing Quality Standards”).

Para nueva construcción y rehabilitación se estará utilizando la forma “Inspections Handbook” (Anejo #17). De ser satisfactoria esta última inspección, se procederá a la liquidación del proyecto con el contratista o desarrollador (refiérase a la sección Pago de Retenido), devolviéndole el 10%, que como norma general siempre se retiene con cada certificación parcial.

4. PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LA CORRECCION DE FALLAS DETECTADAS EN LAS INSPECCIONES

En la inspección realizada, desde el comienzo y durante el progreso de la obra, se utilizará la lista de cotejo con los estándares de construcción, identificando y señalando de esta manera las faltas, omisiones y/o defectos de cada una de las partidas en desarrollo.

La lista de cotejo de los estándares en la construcción, provee varias columnas y encasillados en los que el Inspector del Programa HOME podrá anotar si la partida en específico, es aprobada en la inspección.

Se estarán realizando tantas inspecciones como sea necesario, hasta lograr obtener un resultado satisfactorio en la obra realizada. Se realizarán todas las inspecciones utilizando el Anejo #17. Luego el contratista solicitará un "Punch List" (Anejo #18). Una vez finalizado el "Punch List" (Anejo #19), se procederá a la inspección final (Anejo #20) para culminar el proceso de inspección.

Esta notificación de inspección final tiene como propósito resumir o agrupar todas las partidas parciales dentro de un solo tópico. De esta manera, el inspector mantendrá un control, asegurándose de que se haya completado a satisfacción del participante y del Programa HOME, todas y cada una de las fases o etapas que incluye el proyecto.

En el caso que se detecte una falla, deficiencias u omisión de alguna de las partidas en la construcción, se procederá a notificar por escrito al contratista o al desarrollador sobre las mismas.

El Inspector tomará fotos de la obra y rendirá un informe al Área Técnica. Esta a su vez le notificará al desarrollador, y someterá copia del Anejo #19 al desarrollador o contratista, con los señalamientos y fallas encontradas, incluyendo copia de las fotografías que identifican cada uno de los señalamientos. Si la inspección es de progreso no se le dará límite de tiempo al contratista, ya que todavía estaría dentro del tiempo establecido para cumplir con el contrato. Si los señalamientos se hicieran durante la inspección final, entonces se le asignará un tiempo razonable para que se corrijan las mismas.

5. PAGOS

a. Certificaciones Parciales

El contratista someterá una Certificación de Pago por etapas realizadas. La Unidad Técnica inspeccionará el proyecto, utilizando el Formulario de Inspección "Inspections Handbook" (Anejo # 17), además determinará si cumplió con el contrato, las especificaciones y se asegure que la cantidad solicitada corresponde a la obra realizada. De haberse cumplido con lo anterior, se aprobará la misma.

En los casos de rehabilitación o Nueva Construcción por el Dueño (OWNER), el procedimiento para tramitar las certificaciones de pago conlleva a que el contratista someta una factura al Área Fiscal del Programa HOME donde ésta deberá estar firmada por el contratista y el participante. Se procesarán para pago únicamente aquellas partidas que hayan sido realizadas en un 100% según el desglose de pago aprobado, luego de haber sido debidamente inspeccionada por el Área Técnica del Programa HOME. Además deberá

completarse este proceso con el documento de Certificación de Pago (Anejo #16).

En los casos de proyectos de Desarrollo para la Venta, Alquiler y CHDO'S, el Contratista o Desarrollador deberá someter por adelantado un borrador de la certificación, utilizando el Desglose de Costos de Construcción para Pago aprobado (Anejo # 21). Se tendrá que someter una certificación mensual correspondiente al último periodo de la fecha en que es sometida.

El Desarrollador o Contratista estará obligado a someter una certificación de pago mensual independientemente tenga o no una cantidad significativa de dinero que facturar.

Nota importante: No se aceptará más de una certificación a la vez. Esta debe ser correspondiente al último periodo en curso.

Toda certificación tiene que ser acompañada de los siguientes documentos:

1. Informe mensual

Este contendrá:

- a. Informes diarios
- b. Informes de Plan Ces
- c. Fotografías que demuestren el progreso de las diferentes actividades en desarrollo
- d. Minutas de las reuniones semanales
- e. Pruebas de laboratorio
- f. Pruebas técnicas
- g. Curvas de progreso

2. Nóminas - Tendrá que comprender el mismo periodo de tiempo que se incluya en la certificación de pago.

Personal del Programa HOME estará realizando visitas esporádicas y sin avisar en el proyecto para el cumplimiento del reglamento de "Davis Bacon".

3. Informe de Certificación de Pago (Anejo #16) - Deberá completarse debidamente y acompañarse con la hoja Desglose de Costos de Construcción para Pago. (Anejo #21)

4. Factura (Anejo # 22)- Esta contiene información como; número de contrato, numero de facturación, concepto y párrafo "Bajo Pena de Nulidad".

b. Pago del 10% Retenido

Esta certificación de pago será procesada por personal del Área Técnica a solicitud del desarrollador una vez todos los señalamientos contenidos en el informe del "Punch List" (Anejo #19), sometido al contratista, estén completamente corregidos y tenga aprobada la inspección final (Anejo #20). Además deberá tenerse el Permiso de Uso aprobado por ARPE y la estructura deberá estar en perfecto funcionamiento y habitable.

Para recibir el 10% de retenido en proyectos de Rehabilitación o Nueva Construcción por el Dueño (OWNER), es necesario que el contratista entregue los siguientes documentos:

1. Declaración jurada

- a. Confirmación de no deudas con contratistas, suplidores, etc.
- b. Confirmación de que la obra se terminó a un 100%
- c. Que esta construida de acuerdo a los códigos de construcción aplicables, planos y especificaciones.
- d. Que releva al Programa HOME de cualquier reclamación sobre la construcción de la unidad de vivienda localizada en (Dirección física de la unidad)

2. **Cancelación de póliza del F.S.E.** (Anejo #24). Esta deberá ser solicitada por el contratista. Para la emisión de este documento tendrá que tener aprobada la inspección final (Anejo #20)

3. **Evidencia de pago o exoneración de arbitrios municipales.**

Para recibir el 10% retenido en proyectos de Desarrollo para la Venta, Alquiler y CHDO'S es necesario que el contratista o desarrollador entregue los siguientes documentos:

1. **Carta de Relevó de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado.** Para solicitar este relevó deberá utilizar el Anejo #25.
2. **Declaración Jurada** que estipule que no debe a Corporación Agencia o Suplidor alguno por concepto del desarrollo o rehabilitación del proyecto. Dicho documento deberá establecer que releva al Programa HOME de cualquier reclamación por los trabajos realizados.
3. **Certificación de contador** - Si se invirtieron más de \$300,000.00 deberá presentar certificación de contador del uso de los fondos en el proyecto.
4. **Inspección final** (a suplir por el Programa HOME)

C. JERARQUIA DE LOS DOCUMENTOS

En el evento en que surjan discrepancias en la construcción, los documentos y especificaciones predominarán en el siguiente orden:

1. ESTANDARES DE REHABILITACION Y NUEVA CONSTRUCCION – PROGRAMA HOME

2. CODIGOS ADOPTADOS

Prevalecerán sobre cualquier plano aprobado para el proyecto.

3. CUALQUIER PLANO APROBADO PARA EL PROYECTO

Prevalecerá sobre el alcance o Programa del Proyecto (según indicado en el contrato entre el dueño y el contratista).

4. ALCANCE O PROGRAMA DEL PROYECTO

Prevalecerá sobre cualquier especificación general.

5. ESPECIFICACIONES GENERALES

Prevalecerán sobre cualquier acuerdo verbal entre las partes.

RESPONSABILIDADES

SECCION III – RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA Y DUEÑO

A. CONTRATISTA

1. DEBERES DEL CONTRATISTA

Compañía o individuo autorizado para ejercer y completar un proyecto de construcción. El mismo deberá estar registrado en DACO para contratista de Rehabilitación o Nueva Construcción por el Dueño y en la Administración de Servicios Generales para desarrolladores y contratistas de unidades para la venta alquiler y CHDO'S. Además se cotejará en la lista desafortados por el Gobierno Federal (<http://epls.arnet.gov>).

El contratista deberá:

a. Cumplimiento de contrato

Desarrollar todo el trabajo de construcción o rehabilitación según descrito en planos y especificaciones y en cumplimiento con el contrato.

b. Informar

Mantener informado al dueño del proyecto sobre el progreso del mismo y de cualquier problema que surja.

c. Acceso a inspectores

Dar acceso a los inspectores en cualquier momento que el Programa HOME lo estime necesario y sin previo aviso.

d. Mantener expediente accesible

Deberá tener a la mano un expediente de la construcción, que incluya las minutas de las reuniones semanales de proyecto.

e. Plano "as-built" actualizado

Deberá mantener un plano actualizado ("As-Built") desde el comienzo hasta el final de la construcción

f. Rótulo

Deberá mantener el rótulo del Programa HOME en todo momento mientras dura la construcción y hasta la inauguración (Anejo #22). Este será requisito indispensable para la tramitación de la certificación de pago.

2. MANO DE OBRA

Todo trabajo debe ser realizado de acuerdo a los Estándares de Construcción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Como resultado de una buena mano de obra, la actividad desarrollada debe ser una de buena calidad y durabilidad.

La calidad de la mano de obra realizada del contratista será evaluada por personal del Programa HOME, previo a la aprobación final.

3. MATERIALES

Solamente se utilizarán los materiales especificados, a menos que se apruebe utilizar uno similar. Esta sustitución de materiales deberá ser solicitada a través de Submittals al Ingeniero del Programa HOME, para su evaluación. En caso de resultar favorable este cambio, no representará un aumento a los fondos otorgados por el Programa HOME.

4. RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA

a. Supervisión

Es responsable de iniciar, mantener y supervisar todos los programas de seguridad concernientes al área de construcción. Deberá proveer todos los afiches "Posters" para seguir todos los requisitos de OSHA y códigos aplicables como el "Equal Employment Opportunities" (EEO) y "Fair Housing Minimum Wage". El contratista es responsable de todos los procedimientos de construcción establecidos para realizar y completar la obra. Además supervisará todo el personal incluyendo los sub-contratistas.

b. Coordinación

El contratista se encargará de realizar toda la coordinación de:

1. Personal técnico
2. Sub-contratista
3. Materiales, incluyendo custodia.
4. Labor
5. Equipo
6. Herramientas

- 7. Accesorios
- 8. Servicios, incluyendo instalación

Tendrá la responsabilidad de desarrollar el proyecto de construcción, según descrito en su programa de trabajo, especificaciones, planos y en cumplimiento con el contrato. Además será requisito entregar un C.P.M. ("Critical Path Method") previo al comienzo de la construcción y actualización del mismo cuando le sea requerido.

c. Limpieza y Organización

Durante el periodo que dure la construcción, el proyecto estará sujeto a inspección del Programa HOME. Los materiales y los equipos existentes en el proyecto tienen que ser removidos como parte del trabajo del contratista, a menos que se acuerde otra cosa, entre el dueño y el contratista, en el momento de la Reunión Pre-Construcción. El contratista tiene que remover todos los materiales de construcción, residuos y dejar la propiedad limpia, una vez concluya el proyecto.

d. Garantía

Asegurar que toda la plomería, accesorios eléctricos, interruptores y receptáculos, que son parte de la construcción, trabajen apropiadamente, una vez concluya la rehabilitación o nueva construcción. Deberá ejecutar las pruebas correspondientes para garantizar el funcionamiento de lo antes mencionado.

e. Planos, permisos y especificaciones

Deberán estar visibles y accesibles en el proyecto en todo momento. El contratista será responsable de mantener actualizado el plano "As-Built" que refleje todos los cambios realizados al proyecto. Este plano será entregado al dueño, con copia al Programa HOME, al culminar la obra.

f. Daños

El contratista es responsable por daños causados a propiedades ajenas y los mismos serán corregidos libre de costo para el dueño y el Programa HOME.

g. Protección de estructuras y utilidades existentes

La protección de estructuras y utilidades existentes debe ser provista durante el periodo de construcción. Si se afectara alguna de las provisiones, todo el costo para reemplazar o reparar será por parte del contratista.

h. Movimiento de tierra y nivelación

Será realizado según planos y especificaciones, previo al comienzo de cualquier trabajo en hormigón, cercano a cualquier servidumbre de paso, incluyendo pero no limitado a, entradas, caminos, aceras y otras plataformas aplicables.

i. Mensura

Será responsabilidad del contratista marcar los puntos de colindancia para nueva construcción y adiciones, utilizando los servicios profesionales de un agrimensor y/o ingeniero experimentado.

j. Provisiones básicas

El contratista deberá proveer los servicios eléctricos y de agua con sus debidas conexiones.

k. Pruebas de Laboratorio o "field"

Pruebas de luz e infiltración sanitaria. Se deberá proveer al Programa HOME la certificación de aprobación de dichas pruebas sanitarias por la AAA Previo a la preparación del terreno sobre el cual será depositado el material de terminación para la calle o carretera.

5. PENALIDAD POR INCUMPLIMIENTO O CONSTRUCCION DEFICIENTE

a. Multas

Se establecerá una multa diaria correspondiente al .05% hasta \$1,000,000 del total del proyecto o costo de desarrollo y \$500 + .005 % del costo de desarrollo cuando el proyecto exceda el \$1,000.000.00, de no terminar el proyecto en la fecha contractual establecida, esto aplicará a los días en exceso que no pudieron ser justificados.

b. Garantías

El desarrollador o contratista cumplirá con las garantías estipuladas por DACO y con lo acordado en el contrato.

En la construcción de residencias con financiamiento del Programa HOME aplican garantías a la construcción. Estas garantías surgen de la reglamentación de DACO. En viviendas construidas con el financiamiento del Programa HOME, el comprador original o un comprador subsiguiente está cubierto por una garantía contra defectos de construcción. El término para reclamar varía de acuerdo a la magnitud del desperfecto.

Se considera “defecto de construcción” cualquier mal funcionamiento, inexactitud de medidas, falta de accesorios o cualquier otra condición mas allá de lo normalmente permitido para una estructura de vivienda para el área en que esté enclavada.

Los periodos de vencimientos para que el consumidor notifique y reclame corrección de defectos de construcción, según tipo de falla, son los siguientes:

- 30 días (periodo máximo): closets, gabinetes, defectos simples de plomería, pulido de pisos, grama (si incluida), sistema eléctrico y operadores de ventanas
- 60 días (periodo máximo): puertas y algunos defectos de plomería
- 6 meses (periodo máximo): desperfectos en paredes
- 12 meses (periodo máximo): desperfectos mas serios en paredes
- 2 años (periodo máximo): aceras y accesorios dentro de la propiedad, defectos serios en paredes, techo, pisos, marquesina, defectos serios en el sistema eléctrico y presencia de materia extraña en estructura
- 10 a 15 años (periodo máximo): vicios ocultos y defectos serios en (codigo civil) diseño arquitectónico

Los enseres eléctricos, de gas, calentador de agua, y otros, que se incluyan en la compra de la propiedad (los que apliquen) están cubiertos primeramente por el fabricante o distribuidor de los mismos. De éstos no honrar la garantía, el urbanizador será entonces responsable de la garantía sobre los mismos.

B. DUEÑO

1. RESPONSABILIDADES DEL DUEÑO

Entre las responsabilidades del dueño, este deberá tomar decisiones en asuntos relacionados a la selección de colores, estilo, terminaciones, materiales, etc.

Puede contar con la asistencia del diseñador del proyecto, el Programa HOME y el contratista. El dueño deberá estar en conocimiento total de todos los problemas mayores y el progreso general del proyecto.

Además será responsable de los siguientes asuntos:

a. Inspector residente

Mantener en proyectos de 12 unidades o mas un inspector residente a tiempo completo. Esta labor debe ser realizada única y exclusivamente por un Ingeniero/a o Arquitecto/a Licenciado/a o un Ingeniero/a o Arquitecto/a en Entrenamiento bajo la supervisión del profesional Licenciado.

b. “Critical Path Method”

En proyectos multifamiliares se deberá entregar un CPM “Critical Path Method” en o antes de la primera certificación de pago.

c. Rótulo

Todo proyecto tiene que tener instalado el rotulo de proyecto requerido por el Programa HOME entre otros requisitos para poder procesar cualquier certificación de pago.

d. Velar por el cumplimiento de sus contratados

El dueño deberá velar por el cumplimiento total de sus contratados, tales como ingenieros, arquitectos, contratistas, contables, etc.

e. Certificaciones a sub-contratados

Pago de certificaciones a sus sub-contratados y equipo de trabajo.

f. Clausulas contractuales

Tener pleno dominio de las cláusulas contractuales entre todas las partes que integran el desarrollo del proyecto.

g. Agencias

Obtener todas las aprobaciones concernientes a las debidas agencias gubernamentales.

h. Estudios necesarios

Estudios y pruebas necesarias para la realización de la obra.

i. Diligencia y prontitud

Dar atención, prontitud y diligencia a las peticiones y recomendaciones del Programa HOME.

j. Comunicación

Mantener comunicación constante con el Programa HOME para informar asuntos que puedan afectar al proyecto.

k. Responsabilidad ante el Programa HOME

El dueño será el principal y único responsable ante el Programa HOME por el cumplimiento y ejecución de todas las actividades y partidas directamente relacionadas en la construcción y diseño del proyecto. Esto incluye, sin limitarse a, lo siguiente: facilidades vecinales, requisitos estructurales, dimensiones mínimas, sistemas eléctricos, plomería, terminaciones, etc. El dueño será responsable de que el proyecto cumpla con todos los códigos de construcción aplicables, incluyendo ordenanzas municipales y ordenanzas de zonas, al igual que con este documento (Estándares de Rehabilitación y Nueva Construcción, del Programa HOME).

l. Cooperar con el contratista

Deberá cooperar con el contratista en todo lo necesario de manera que permita que el trabajo progrese tan rápidamente como sea posible.

2. REHABILITACION DE PROYECTOS

Los servicios y utilidades de la residencia podrán ser facilitados al contratista, siempre y cuando el dueño esté de acuerdo. Esto incluye electricidad, agua, servicios sanitarios y teléfono. Esto se establecerá en la Reunión Pre-Construcción

3. CUANDO LA UNIDAD CONTINUA OCUPADA DURANTE EL PROCESO DE REHABILITACION

Durante la rehabilitación, el dueño deberá cooperar con el contratista para facilitar el desarrollo del trabajo. Incluyendo el abandono de ciertas áreas que puedan ser esenciales para el desarrollo de la obra, mudanza o movimiento de pertenencias, las cuales pueden interferir con el trabajo a realizar. El contratista debe a su vez ser considerado y velar porque la convivencia del dueño se afecte lo menos posible durante el período de construcción. Esto incluye mantener el área de construcción limpia y ordenada, evitar ruidos innecesarios, mantener las áreas seguras y velar por un horario de construcción razonable.

ESPECIFICACIONES

SECCION IV – ESPECIFICACIONES TECNICAS

A. ESPECIFICACIONES TECNICAS Y DIBUJOS DE TALLER (“SHOP DRAWINGS”)

Las Especificaciones Técnicas consisten de una lista de requerimientos que describen el trabajo a realizar. Estas describen con exactitud las partidas que serán instaladas, reemplazadas o reparadas. Toda especificación como mínimo, tiene que cumplir con lo establecido en la JP-242 en su extensión más reciente. Esto incluye a todo tipo de proyecto.

Los Dibujos de Taller (“Shop drawings”) serán considerados como parte de las especificaciones. El contratista puede realizar variaciones a los trabajos siempre y cuando obtenga la aceptación del Programa HOME y el dueño.

1. DEMOLICION, EXCAVACION, Y NIVELACION (“GRADING”)

a. Demolición, Limpieza del Terreno y Nivelación

1. Realización de la demolición, limpieza del terreno y nivelación -Esto incluirá la demolición de estructura, remoción y disposición de escombros. Deberá disponerse de basura, escombros y raíces, hasta por lo menos 18 pulgadas bajo la superficie final del terreno. Posteriormente deberá realizarse la debida compactación, cumpliendo con los requerimientos del Estudio de Suelo. Esto incluye los taludes construidos, como producto del relleno o levantamiento por la nivelación de la losa de terreno.

El terreno remanente deberá tener un drenaje adecuado, que disponga de las aguas pluviales, sin afectar las estructuras construidas y aledañas. El terreno deberá ser humedecido y compactado, dejándolo uniforme. Todas estas labores deberán realizarse cumpliendo con todos los permisos correspondientes.

2. Huella del edificio - Toda área ocupada por la nueva estructura, incluyendo cinco pies (5') de ancho alrededor del perímetro de la misma.

3. Elevación final de la plataforma sobre tierra del edificio - Nunca deberá ser menor de seis pulgadas (6”) sobre el tope del encintado o centro de la calle cuando no exista encintado.

4. Control de polvo fugitivo - Se cumplirá con el Plan CES. Esto será responsabilidad única del contratista. Este reporte será uno mensual y el mismo tendrá que someterse de igual forma a la Junta de Calidad Ambiental.

5. Obtención de permisos -Previo a comenzar los trabajos de demolición, remoción de corteza terrestre o capa vegetal y movimiento de tierra, será requisito obtener todos los permisos aplicables.

b. Excavación, Relleno, y Nivelación (“Grading”)

1. Condiciones normales de suelo -El contratista deberá emplear las prácticas aplicables, en cumplimiento con todos los requisitos estatales y federales en todo trabajo de excavación, remoción, corte, relleno, compactación y preparación de superficie. Deberán ser realizados utilizando los métodos aprobados, según lo requiera el estudio de suelo. Estos costos deberán ser incluidos en el estimado del contratista.

2. Suelos inestables -En suelos inestables y que contengan depósitos de escombros u otro material deberán ser trabajados de acuerdo a las disposiciones y recomendaciones en el estudio de suelo.

3. Daños ocasionados -Es responsabilidad del contratista velar por cualquier daño que sufran las utilidades existentes en el solar. De haber daños, este deberá reparar los mismos inmediatamente a su propio costo y/o procesar en la brevedad posible el seguro correspondiente que pueda compensar al perjudicado.

4. Material de suelo excedente -Debe ser esparcido uniformemente sobre el área, siguiendo las directrices de la supervisión del proyecto. En caso de que esto no sea posible, será responsabilidad del contratista disponer del terreno excedente.

2. CONSTRUCCION EN HORMIGON

a. General

1. Vaciado de hormigón - En caso de que el vaciado de hormigón sea defectuoso este deberá ser removido y reemplazado por el contratista sin costo adicional para el dueño, bajo las siguientes circunstancias:

- a. Si la superficie no tiene los niveles correctos y por tal razón ésta no drena adecuadamente
- b. Si existiera irregularidad en el grueso de la loza.
- c. Si hubiese contenido de escombros en el material.

- d. Pobre manejo y apariencia del vaciado.
- e. Si no estuviese de acuerdo a los planos, especificaciones o códigos aplicables.

2. Preparación de terreno, loza de piso y zapata - Se eliminará todo escombros y capa terrestre presente en el terreno a ser desarrollado a un mínimo de 4 pulgadas de profundidad, sobre el cual se construirá la loza de piso y la zapata.

3. Entrada vehicular, loza de estacionamiento y aceras - Estarán ubicados sobre terreno apropiado que permita buen drenaje. La terminación deberá ser de superficie no resbaladiza.

4. Acero de refuerzo - Se necesitará proveer refuerzo a las lozas de piso, techo, entrada vehicular, zapatas y todo elemento estructural, siguiendo los códigos contractuales establecidos. De igual manera, deberán ser reforzadas las paredes de bloques conforme al diseño establecido. En caso de que el acero de refuerzo resulte en una posición excéntrica o expuesta luego del vaciado, el desarrollador estará obligado a una consulta con el diseñador estructural de la obra para obtener una solución a dicha condición.

5. Limpieza previo al vaciado - Todo material y/o formaleta deberán ser removidos del área de trabajo a menos que estén en uso al momento.

6. Pruebas de hormigón - Se solicitarán un "set" mínimo de pruebas, por cada 50 yda³ o fracción de hormigón en todo vaciado.

3. CONSTRUCCION EN MADERA

a. Manejo general para la construcción en madera

1. Instalación del sistema estructural - Deberá permitir provisiones para la instalación de otras actividades como: la plomería, ventilación, electricidad y otros. La estructura de madera deberá proveer los refuerzos necesarios y moldearse lo mejor posible a las utilidades tales como: cajas de receptáculos e interruptores eléctricos, conductores y tuberías, exhibiendo una terminación adecuada.

Se deberá instalar la estructura de madera conforme a planos, detalles y especificaciones. En caso de una estructura existente deberá continuarse la construcción con material igual o similar al existente. Deberá asegurarse que

el sistema esté debidamente nivelado, anclado, aplomado y atornillado. Toda madera utilizada en la estructura deberá ser madera # 1 (madera tratada).

2. Cortes y uniones de los sistemas estructurales - Deberán utilizarse los debidos anclajes, provistos en el mercado, para conexión de los principales elementos. La utilización de clavos para estos efectos, no será permitida. Solamente se utilizarán tornillos.

3. Refuerzo de paredes - Se reforzarán aquellas paredes donde se instalarán elementos tales como: conductos, artefactos eléctricos, tubos de cortinas, puertas, marcos y otros.

4. Instalación de paneles de plywood - Deberán ser instalados en su dimensión longitudinal y perpendicular a los soportes y anclajes. No deberán tener menos de tres líneas de atornillado por el panel y deberán ser instalados de acuerdo al UBC.

5. Voladizos - Deberán ser reforzados y protegidos alrededor del borde.

6. Facias - Deberán ser instaladas uniformemente, niveladas y ajustadas al espacio provisto. La terminación de la facia deberá ser similar a la madera o superficie utilizada en el recubrimiento existente de la estructura. Todas las juntas entre la facia y la pared deberán ser selladas a su alrededor aplicando suficiente presión para rellenar los vacíos y espacios, asegurándose que el material penetre dentro de la junta.

b. Materiales

1. Estructura - Deberá ser madera tratada, certificada y completamente curada.

2. Paneles - El recubrimiento de la estructura será con plywood debidamente certificado por la American Plywood Association.

4. TRATAMIENTO DE TECHO

a. Procedimiento previo al tratamiento

1. Preparación de superficie - Se verificará que todos los elementos a ser incorporados o existentes sobre la superficie a ser tratada, estén debidamente instalados previo a la aplicación del nuevo tratamiento.

Además se verificará y reparará la estructura y superficies existentes, previo a la aplicación del tratamiento.

2. Reemplazo y/o modificación de elementos estructurales - El contratista deberá realizar este trabajo cuando los elementos existentes del techo estén en condiciones defectuosas o inapropiadas o cuando sea necesaria una expansión.

Previo a la aplicación de los materiales deberá repararse toda grieta o escarificación sobre la superficie y pretil.

3. Remoción de escombros y material sobrante - Se removerá todo material excedente de construcción y se dejará el área limpia y segura.

b. "Metal Flashing"

Será solapado en un mínimo de 2 pulgadas. Todas las esquinas y ángulos serán cortados y doblados, para la protección de entrada de agua.

c. Niveles para drenaje de techo

Deberá asegurarse que las aguas estén dirigidas a los drenajes. En caso de techo de hormigón, se deberá velar porque se cumpla con el debido tiempo de curado.

5. TERMINACION DE MADERA

a. General

1. Mano de obra - Se requerirá mano de obra profesional y diestra para la instalación de todo trabajo en el proyecto. Esto incluirá dejar el equipo en perfecto funcionamiento y con todos sus elementos correctamente ensamblados y equipados. Esto aplicará, pero no se limita, a los siguientes: terminaciones de madera, puertas de madera, armarios, closets y gabinetes, carpintería general, molduras etc.

2. Instalación - Todos los componentes de madera a ser instalados deben estar correctamente atornillados, nivelados, alineados y anclados, en cumplimiento con los planos y especificaciones. Todos los bordes y esquinas deben estar lijados y sellados.

3. Madera expuesta - Debe estar en óptimas condiciones y sin vicios de construcción, ni astillas pronunciadas.

4. Retazos o sobrantes - Todo elemento de madera deberá ser utilizado en su largo máximo. No se deberá utilizar retazos o sobrantes para completar trabajos.

5. Elementos decorativos - Todo elemento decorativo y de terminación deberá ser atornillado.

6. Muebles de madera y sus accesorios - Todo accesorio deberá ser instalado sin que se afecte el trabajo, ni ralle la madera ya instalada. Esto incluye gabinetes, marcos de puerta, rieles, goznes etc. Todo equipo debe ser entregado en perfecto funcionamiento. Todo mueble nuevo debe ser entregado limpio y pulido. De existir trabajo de madera a permanecer, la misma deberá ser restaurada según lo requerido.

7. Terminación de mueble - Todo mueble será entregado terminado y con todo el equipo requerido, aunque este no esté especificado en otras secciones de las especificaciones.

8. Misceláneos de madera - No necesariamente contenidos en esta sección. Deberán ser completados de acuerdo a los estándares de UBC y códigos de edificación aplicables.

b. Materiales

1. Panel de plywood exterior - Se utilizarán paneles de primera calidad.

2. Panel de plywood interior - Se utilizará paneles grado A y en cumplimiento del UBC.

3. Conexión de tuberías - Toda conexión de tubería deberá estar conectada con su debida cubierta, refuerzos y otros, de metal galvanizado.

6. PUERTAS Y VENTANAS

a. Puertas

1. Instalación General - Toda puerta, goznes, herraje y otros deberán ser instalados profesionalmente y conforme a los planos y las especificaciones. Los mismos deberán estar en perfecto funcionamiento, para su aceptación.

2. Puertas colgantes y corredizas -Todas las puertas deberán estar con sus correctos marcos y deberán operar perfectamente. Deben cerrar completamente sin dejar huecos. Deben deslizarse suavemente con el esfuerzo mínimo. Toda cerradura y equipo deberá ser desarmado o debidamente cubierto antes de pintar cualquier superficie de puerta.

3. Material de puertas -Todas las puertas deberán ser de panel liso Flush Panel de imbuía o similar, con pintura antimanchas Stain Grade Mahogany. Toda puerta exterior será sólida de 1 ¾" de grosor. Todas las puertas interiores serán semi sólidas de 1 3/8" de grosor. Los tamaños de las puertas deberán ser según indicadas en los planos y especificaciones. Ninguna puerta exterior, que sea utilizada como medio de salida, podrá ser menor de 3'-0" pulgadas de ancho.

4. Instalación de cerraduras -Se deberá reforzar los marcos en las áreas en donde serán impactadas por el uso de las puertas. Las cerraduras exteriores deberán ser completamente selladas en su perímetro y en todas sus uniones.

5. Herrajes para puertas exteriores -Toda puerta exterior deberá tener "dead volts". Toda puerta exterior deberá tener "weather stripping", debidamente pegado y sellado.

6. Equipo para puertas interiores -Toda puerta interior deberá tener los goznes apropiados.

7. Terminación de puertas -Todos los bordes de las puertas deberán ser sellados y protegidos contra humedad. Este sellado deberá ser similar en color y textura a las terminaciones a los paneles superficiales. Toda puerta alterada en sitio deberá tener una terminación similar a la de fábrica.

b. Ventanas

1. Instalación General -Todas las ventanas y marcos deberán ser instaladas por mano de obra diestra, conforme a los planos y especificaciones. La instalación deberá estar nivelada, aplomada, anclada y alineada.

7. GABINETES Y TOPES

a. Gabinetes

1. Instalación - Todo gabinete, puertas de gabinete, gavetas y herrajes deberán ser instalados por mano de obra diestra, en cumplimiento con los detalles y planos de construcción. Deberán estar nivelados, aplomados y anclados.

2. Materiales de gabinetes - Deberá ser grado A y contruidos por mano de obra diestra. Los materiales a ser utilizados deberán ser en plywood para todas las superficies expuestas y plywood grado B para tablillas y divisiones interiores. Estas tablillas y divisiones interiores, para el gabinete de piso deberán ser laminadas en todas sus caras.

b. Topes ("Counter Tops")

1. Laminados - Deberá cumplir con los estándares de la JP-242. Todas las superficies laminadas deberán ser de una sola pieza y con 4 pulgadas de "backsplash", con bordes redondeados, con "no-drip front edge". Todo tope deberá estar instalado por mano de obra diestra, nivelado y con caída de drenaje hacia el fregadero y lavamanos (el color será escogido por el dueño).

2. Losas de cerámica en topes - Solo se utilizará losas cuando sea especificado en el diseño. El dueño seleccionará el color y la lechada de las losas a ser instaladas. Toda losa será instalada por mano de obra diestra, en cumplimiento con las especificaciones. Deberán estar niveladas y la caída hacia el fregadero. La lechada de topes deberá contener sellador apropiado para evitar la entrada de agua y futuro desprendimiento de losas.

REQUISITOS PARTICULARES

SECCION V – REQUISITOS PARTICULARES DEL PROGRAMA HOME

A. UNIDADES ADAPTABLES Y UNIDADES PREPARADAS PARA PERSONAS CON IMPEDIMENTOS

1. PORCIENTO REQUERIDO DE UNIDADES ADAPTABLES Y UNIDADES PREPARADAS

Para que una unidad sea adaptable, los elementos permanentes de ésta deberán cumplir con los requeridos en unidades para personas con impedimentos en proyecto multifamiliares, Ejemplo: espacios mínimos de puertas, pasillos, cocinas, áreas comunes y áreas de servicio. También deberá cumplir con las alturas en receptáculos, interruptores, paneles eléctricos, etc., según se estipula en la sección 504. Para convertir estas unidades a unas preparadas para personas con impedimentos solo se tendrá que incorporar elementos no permanentes como los gabinetes de cocina, fregaderos, lavamanos, inodoros, barras en área de ducha e inodoros, entre otros.

La adaptabilidad de las unidades y las unidades que deberán estar preparadas para personas con impedimentos aplica a proyectos multifamiliares de la siguiente manera:

- a. **Proyectos con ascensor** - El 100% de las unidades serán adaptables. El 5% de éstas estarán preparadas para personas con impedimentos físicos de movilidad y el 2% se separarán para personas con impedimento visual o auditivo. Este 2% serán unidades preparadas en caso de que surja un comprador o inquilino con impedimento visual o auditivo. A la unidad de vivienda se le deberá incorporar los elementos necesarios para su condición.
- b. **Proyectos multifamiliares de un solo nivel** - El 100% de las unidades serán adaptables (siempre que este nivel sea accesible sin necesidad de escaleras). El 5% de éstas estarán preparadas para personas con impedimentos físicos de movilidad y el 2% se separarán para personas con impedimento visual o auditivo.
- c. **Proyectos sin ascensor “walk up y walk down”** - Serán adaptables el 100% de las unidades en el primer nivel o en el nivel (que no tenga barreras arquitectónicas) que de acceso a la estructura. Se deberá calcular el 5% (para personas con impedimentos físicos de movilidad) y 2% (para personas con impedimento visual o auditivo) del total de las unidades en el proyecto. Estos porcentos (5% y 2%) deberán aplicarse a unidades que se encuentren en el nivel que de acceso a la estructura.

El desarrollador deberá reservar estos por cientos del total de viviendas, a fin de destinarlas como residencias para personas de edad avanzada o personas con impedimentos, que cualifiquen para adquirir las mismas. Si al momento de terminarse el proyecto de vivienda, estas unidades no se han vendido, el desarrollador está autorizado a venderla al mercado general.

d. Proyectos unifamiliares

Se deberá calcular el 5% (para personas con impedimentos físicos de movilidad) y 2% (para personas con impedimento visual o auditivo) del total de las unidades en el proyecto.

2. REQUISITOS PARA UNIDADES ADAPTIBLES

Se deberá cumplir con los requisitos estipulados en el Fair Housing Act Design Manual. y la Sección 504 (Ley de Rehabilitación de 1973). Además, se deberá cumplir con, pero no limitarse, a lo siguiente:

- a. Pasillos** - El ancho mínimo de pasillo permitido será 3'-0".
- b. Pendiente de rampas** - La pendiente máxima permitida será 1:12.
- c. Hueco de puertas** - El ancho mínimo será 32" (espacio libre).
- d. Receptáculos** - Los receptáculos estarán a una altura mínima de 15" desde el centro del receptáculo hasta el piso. Cuando el receptáculo está ubicado de forma vertical, la altura mínima será de 15" desde el centro del hueco inferior del receptáculo hasta el piso. Los receptáculos sobre los gabinetes de piso de la cocina: si el acceso es de lado, éstos no deberán exceder las 46" de altura desde el piso. Si el acceso es de frente, éstos no deberán exceder las 44" de altura desde el piso, y el gabinete deberá tener un hueco para entrar la silla (si el gabinete excede las 20" de ancho). Si el gabinete tiene menos de 20" de ancho, el receptáculo podrá estar a 48" de altura desde el piso. Si el receptáculo está ubicado de forma vertical, la altura se medirá desde el hueco superior del receptáculo. (ver sección 5 del Fair Housing Act Design Manual).
- e. Interruptores** - No excederán una altura de 48" desde el piso.
- f. Cocinas** - En las cocinas se requerirá 40" mínimo de ancho de pasillo. Frente a la estufa deberá haber 60" mínimo para permitir el acomodo de una silla de ruedas de lado. La altura del tope del gabinete de piso de la cocina no excederá las 36". (ver sección 7 del Fair Housing Act Design Manual).
- g. Baños** - Las dimensiones del baño deberán cumplir con las requeridas para personas con impedimentos físicos. La ubicación del mobiliario de baño deberá cumplir con el Fair Housing Act Design Manual.

3. REQUISITOS PARA UNIDADES PREPARADAS PARA PERSONAS CON IMPEDIMENTOS

Se deberá cumplir con los requisitos estipulados en el Fair Housing Act Design Manual, y la Sección 504 (Ley de Rehabilitación de 1973). Además, se deberá cumplir con, pero no limitarse, a lo siguiente:

- a. **Pasillos** - El ancho mínimo de pasillo permitido será 3'-0".
- b. **Pendiente de rampas** - La pendiente máxima permitida será 1:12.
- c. **Hueco de puertas** - El ancho mínimo será 32" (espacio libre).
- d. **Operadores de ventanas** - Los operadores de las ventanas no estarán a una altura mayor de 48" desde el piso. En caso de que el operador esté a una mayor altura, se deberá utilizar los operadores de ventana con cadena.
- e. **Receptáculos** - Estarán a una altura mínima de 15" desde el centro del receptáculo hasta el piso. Cuando el receptáculo está ubicado de forma vertical, la altura mínima será de 15" desde el centro del hueco inferior del receptáculo hasta el piso. Los receptáculos sobre los gabinetes de piso de la cocina: si el acceso es de lado, estos no deberán exceder las 46" de altura desde el piso. Si el acceso es de frente, éstos no deberán exceder las 44" de altura desde el piso, y el gabinete deberá tener un hueco para entrar la silla (si el gabinete excede las 20" de ancho). Si el gabinete tiene menos de 20" de ancho, el receptáculo podrá estar a 48" de altura desde el piso. Si está ubicado de forma vertical, la altura se medirá desde el hueco superior del receptáculo. (ver sec. 5, Fair Housing Act Design Manual).
- f. **Interruptores** - No excederán una altura de 48" desde el piso.
- g. **Cocinas** - En las cocinas se requerirá 40" mínimo de ancho de pasillo. Frente a la estufa deberá haber 60" de ancho mínimo para permitir el acomodo de una silla de ruedas de lado. La altura del tope del gabinete de piso de la cocina no excederá las 36". Se deberá proveer un hueco mínimo de 27" de alto y 30" de ancho debajo del fregadero ("knee space"). Se requerirá un cubrefalta para tapar los tubos de plomería.
- h. **Baños** - Se deberá proveer todo el equipo requerido por el Fair Housing Act, tales como: asiento plegadizo y tubos de agarre, en la ducha y el inodoro, etc. La ubicación del mobiliario de baño deberá seguir el Fair Housing Act.
- i. **Ubicación de los apartamentos para personas con impedimentos** - En proyectos multipisos, estos apartamentos deberán estar distribuidos en diferentes niveles. Se evitará que sean ubicados todos juntos en una misma área.

B. INSTALACIONES GENERALES REQUERIDAS EN PROYECTOS

1. ESTACIONAMIENTO

Será requerido un estacionamiento por unidad de vivienda para todo tipo de desarrollo, con excepción de las égidas y de la actividad de rehabilitación y nueva construcción por el dueño (Owner). Deberá cumplirse con el 7% de estacionamientos para impedidos y estacionamiento para visitantes, de la siguiente forma:

- a. 5 % físicamente impedido**
- b. 2 % sensorialmente impedido**
- c. 10 % para visitantes**

En égidas se permitirá tener un 60% del total de unidades como mínimo. Ejemplo: si una égida tiene 100 apartamentos, se deberá proveer, como mínimo, 60 estacionamientos. Del total de estacionamientos, se deberá separar el 7% (5% + 2%) de estacionamientos para impedidos y el 10% para estacionamientos para visitantes.

En edificios a ser restaurados y/o rehabilitados para uso de viviendas ubicados en lugares clasificados oficialmente como Cascos Urbanos, se permitirá proveer estacionamientos en otros solares adyacentes con una distancia razonable, entendiéndose no más de 5 minutos caminando a paso normal, a las viviendas. De contar con facilidades de estacionamientos públicos gratuitos y cercanos a las viviendas, se deberá presentar al Programa HOME un endoso o permiso por parte del municipio, autorizando el uso de los mismos por parte de estos residentes. Se deberá presentar información de la ubicación, horario de operación, disponibilidad y la cantidad de años con que estarán disponibles dichas facilidades. Este compromiso deberá ser a modo de contrato u ordenanza municipal en la que se garantice la cantidad de años acordados y que no se afecte el disfrute de este uso por ningún motivo o circunstancia futura. De no haber posibilidad fuera de toda duda razonable de proveer estacionamientos ya sea a través de algún solar aledaño que pueda ser adquirido o bajo el acuerdo antes mencionado por Municipio o cualquier otra entidad o dentro del propio solar por ejemplo., Se estará considerando el proyecto sin la necesidad de proveer espacios de estacionamientos. Se deberá someter toda la documentación oficial que evidencie que el proyecto está dentro del perímetro clasificado como Casco Urbano. La determinación final estará sujeta a la evaluación de cada caso en particular por el Programa HOME.

2. REMANENTES DE TERRENO

Se deberá proveer la finalidad de los remanentes dentro de la finca matriz.

3. AREAS VERDES

Deberá cumplirse con las restricciones y especificaciones mínimas establecidas en el diseño aprobado.

4. AREAS RECREATIVAS

Todo proyecto que sea clasificado como uno extenso por la Junta de Planificación deber cumplir con el Reglamento de Zonificación #3 para proveer las facilidades vecinales correspondientes incluyendo las áreas de juego para niños.

5. TALUDES

Todo talud mayor de 45° en su inclinación deberá contener un plan de mitigación. Ejemplo: "Hidro Seeding", Muros, "Key Stones", etc.

6. CONTROL DE ACCESO

Se dejarán instaladas las provisiones para un control de acceso en todo proyecto que su diseño original contemple ser un proyecto cerrado.

7. RECICLAJE

Deberá considerarse facilidades para reciclaje según lo dispuesto por ARPE.

8. ASCENSORES

Se requerirá ascensor para toda edificación de cuatro (4) o más niveles (contando el nivel de acceso). En el caso de desarrollo para la venta o en ocasiones especiales, se evaluará el proyecto conforme a la particularidad del mismo.

En centros para envejecientes se requerirá un ascensor cuando el edificio cuente con tres o más niveles (contando el nivel de acceso).

9. PENDIENTE EN SISTEMAS DE CIRCULACION

Se cumplirá a cabalidad con el Reglamento #3 de la JP sección 9. 15.

10. SISTEMAS SOTERRADOS

Se deberá cumplir con el Reglamento para determinar y cobrar las aportaciones en proyectos de desarrollo para la construcción de sistemas soterrados. Ley #139 del 9 de agosto de 2002 o última revisión.

11. FACILIDADES PARA ENVEJECIENTES

Deberá considerarse en el diseño, las facilidades y requisitos para el personal envejeciente y cumplir con todos los requerimientos aplicables en códigos y reglamentos.

Se requerirá una rampa si el proyecto tiene 2 niveles y no cuenta con ascensor y se requerirá un ascensor cuando el edificio cuenta con tres o mas niveles (contando el nivel de acceso).

C. PARTICULARIDADES REQUERIDAS EN LAS UNIDADES DE VIVIENDA

Deberá incluirse pero no limitarse a la instalación de las siguientes partidas:
(ver Anejo #9)

1. DIMENSIONES MINIMAS REQUERIDAS POR EL PROGRAMA HOME

El Programa HOME ha adoptado, de la Resolución JP-242, las siguientes dimensiones mínimas para **todo tipo de proyectos**:

- a. **Sala-Comedor** - tendrá un área mínima de 150 pies cuadrados.
- b. **Dormitorios** - cada uno de los dormitorios tendrán un área mínima de 80 pies cuadrados, excluyendo el área de closet.
- c. **Closets** - la profundidad mínima será 2'-0" y el largo mínimo será 3'-6" (espacio interior del closet).
- d. **Baño** - tendrá un área mínima de 32 pies cuadrados, con un ancho no menor de 5'-0" en el área de ducha.
- e. **Cocina** - tendrá un área mínima de 50 pies cuadrados.
- f. **Laundry** - tendrá un área mínima de 3'-6" x 7'-6" (27.5 pc).
- g. **Balcón** - tendrá un área mínima de 33 pies cuadrados.
- h. **Altura** - la unidad de vivienda tendrá una altura mínima (luz libre) de 8'-0" .

2. VENTILACION

Las áreas de sala, comedor, y dormitorios deberán tener ventanas y tener una ventilación e iluminación natural directa. Estos espacios no podrán tener ventanas hacia un pasillo común interior.

3. ESCALERAS, BALCONES, PASAMANOS, Y BARANDAS

a. Zapata de escalera

El tope de la zapata de la escalera deberá ser construida a mínimo 6" por debajo del nivel natural (Nivel 0).

b. Huella y contrahuella de escaleras.

Se deberá cumplir con los requerimientos del UBC. La contrahuella no debe ser menor de 6" ni mayor de 7 ½ ". La huella no deberá ser menor de 10 ½", ni mayor de 12".

c. Pasamanos

Toda escalera de más de 3 escalones con descanso de entrada deberá incluir un sistema de pasamanos. Toda escalera de más de 3 escalones que lleve un balcón deberá incluir pasamanos a ambos lados de la misma y alrededor del balcón. Todo balcón que exceda 18" sobre el nivel de la tierra, deberá ser equipado de un sistema de pasamanos.

4. PUERTAS Y HERRAJES (ver JP-242)

a. Puertas

Las puertas exteriores deberán ser de aluminio o madera solida. Las puertas interiores deberán ser de madera semisólida. Las puertas de los baños siempre deberán abrir hacia el interior del mismo.

b. HERRAJES

No se pintarán los goznes de las puertas, pues ésto puede afectar la estética y el funcionamiento de los mismos. Todas las puertas, interiores y exteriores, deberán tener un "door holder".

5. PUERTAS Y ORGANIZADORES DE CLOSET

a. Puertas de closet

Las puertas de closet podrán ser de madera tipo "folding" con celocias fijas, de metal tipo "folding" con celocias fijas o de metal con o sin espejo, tipo corredizas.

b. Organizadores de closet

Los organizadores de closet podrán ser de cualquiera de estos dos tipos: el sistema de tablillas de rejillas de alambre con aditamento para colgar la ropa o un tubo rígido de 1" para colgar la ropa con tablilla de madera. Si fuera de madera, la tablilla deberá estar lijada y pintada en todas sus partes.

6. VENTANAS (ver JP-242)

a. Instalación

Todas las ventanas deberán estar atornilladas en todas sus perforaciones.

b. Gage

Todas las ventanas de aluminio deberán cumplir con un "gage" mínimo de .062. No se permitirán la instalación de ventanas con un "gage" mínimo al establecido.

c. Ventana de escape

Se requerirá una ventana de escape en todas las habitaciones de las unidades de vivienda que lleguen hasta el 3er nivel, si dichos niveles son de 8' de altura interior. De éstos tener una altura interior mayor a los 8", se requerirá una ventana de escape en todas las habitaciones de unidades de vivienda cuyo nivel de piso esté a 20' de altura desde el nivel zero, o menos. En el caso de las ventanas ser estilo "Miami" o de celosía, deberá haber una ventana de escape en cada habitación que abra de forma "projected" con tornillos tipo mariposa, para que éstas se puedan abrir fácilmente. Este requerimiento aplicará a todo tipo de proyecto, ya sea alquiler, venta, rehabilitación, multifamiliar o unifamiliar.

7. BAÑOS: EQUIPO, GABINETES, ACCESORIOS, Y LOSAS DE PARED

a. Equipo de baño (ver JP-242)

Se requiere lavamanos, inodoro, y bañera o ducha. Los equipos de baño deberán cumplir con los requisitos de conservación de agua.

b. Gabinete de baño

Todos los gabinetes del baño (si aplica) deberán estar sellados a su alrededor (interior y exteriormente) en la unión con las paredes y el piso, para evitar posibles nidos para insectos o sabandijas.

c. Accesorios de baño

Se requieren los siguientes accesorios de baño (como mínimo):

1. Jabonera para la ducha (instalada en pared)
2. Jabonera para el lavamanos (instalada en pared)
3. Papelera (instalada en pared)
4. Cepillero (instalado en pared)
5. "Hook" o tubo para colgar toallas
6. Botiquín 15" x 16" mínimo, con espejo (no se permite espejo solo)
7. Tubo de cortina de bañera
8. Extractor de aire (según aplique)

d. Losas de pared de baño

Se requiere la instalación de losa de pared en el baño con una altura mínima de 6'-0" en el área de la ducha

8. COCINA: EQUIPO, GABINETES, Y LOSAS DE PARED

a. Equipo de cocina (ver JP-242)

Todo equipo que requiera electricidad deberá estar certificado como "Energy Saver", para establecer y promover la conservación de energía según requiere la reglamentación. Esto es aplicable para viviendas unifamiliares y multifamiliares. Será requerida la certificación de estos equipos previo a la entrega de las unidades.

b. Gabinetes de cocina

Todos los gabinetes de la cocina deberán estar sellados a sus alrededor (interior y exteriormente) en la unión con las paredes y el piso, para evitar posibles nidos para insectos o sabandijas.

c. Losas de pared en la cocina

Se requiere la instalación de losa de pared entre los gabinetes inferior y superior de la cocina.

9. LOSAS DE PISO Y ZOCALOS

a. Losas de piso y zócalos

Es requisito que los pisos de toda el area habitable de la vivienda sean de losas de cerámica, incluyendo el area del balcon. Este requerimiento también aplica a todas las areas comunes, incluyendo escaleras y pasillos. Toda area con losas deberá tener zocalos de 4" minimo de alto de la misma losa del piso.

b. Cambio de nivel en puerta de entrada principal

La sección en donde ocurre el corte o cambio de nivel entre el piso interior y exterior, tendrá que estar alineada al centro de la puerta. Esto evitara que el agua penetre por debajo de la puerta y llegue al interior de la residencia.

10. AREA DE LAUNDRY

a. Requisitos generales del area de laundry:

1. Area mínima de 3'-6" x 7'-6" (27.5 pc)
2. Tiene que estar techado
3. Incluir conexiones de agua, electricidad y sanitaria para lavadora
4. Incluir Pileta con pluma rosca manguera

b. Calentador de agua

El calentador de agua podrá ser de tanque (12 galones minimo), de línea (220), o solar, dependiendo del presupuesto o facilidades físicas del proyecto. En el caso de que sea uno solar (común), el mismo deberá cumplir con por lo menos un numero de placas solares y capacidad de tanque para que cumpla con no menos de 12 galones por unidad de vivienda.

En ningún caso, el calentador podrá estar ubicado en áreas de sala, balcón, comedor, o habitaciones. Este podrá estar ubicado en el área de cocina, closet del pasillo o en el laundry. Este deberá estar en un espacio reservado y protegido contra cualquier contacto inapropiado que de manera accidental pueda causar una lesión y/o problema de otra naturaleza. Deberán entenderse que cuando hablamos de ubicación del calentador, esto incluye la conexión eléctrica y de agua para el mismo.

Será necesario que el calentador de tanque cuente con el drenaje apropiado, de piso o pared, según sea el caso.

Todo equipo que requiera electricidad deberá estar certificado como "Energy Saver", para establecer y promover la conservación de energía según requiere la reglamentación. Esto es aplicable para viviendas unifamiliares y

multifamiliares. Será requerida la certificación de estos equipos previo a la entrega de las unidades.

11. DETECTORES DE HUMO Y "SPRINKLERS"

a. Detectores de humo

Es requisito un detector de humo en cada cuarto dormitorio. Además, se deberá instalar uno en el área de la cocina o en el pasillo, lo mas cercano posible a la cocina.

b. "Sprinklers"

En los casos donde se requiera "sprinklers" en áreas habitables, no se permitirá la tubería del sistema de "sprinklers" expuesta, (en las areas habitables dentro de las unidades de vivienda), por razones seguridad y estetica. Solo podrá estar expuesta la cabecilla del sistema. Se podrán utilizar facias para cubrirlas.

En las áreas comunes, como pasillos, si estará permitida la tubería expuesta.

12. RECEPTACULOS

a. Receptáculos "ground fault"

Es requisito que todo receptáculo ubicado a menos de 6'-0" de distancia de una provisión de agua sea "ground fault". En el área de la cocina, cerca del fregadero, se deberá instalar este tipo de receptáculo, al igual que en el baño. Nunca se ubicará un receptáculo en el área de la ducha o bañera.

b.Receptáculos exteriores

En áreas exteriores, los receptáculos deberán llevar la tapa de protección.

13. PAREDES Y PLAFONES (ver JP-242)

a. Paredes

1. Se permitirán bloques de 4" en paredes interiores que no estén sometidas a cargas estructurales.
2. No se permitirá la terminación de estucado en las paredes interiores; éstas deberán estar empañetadas.

b. Plafones (ver JP-242)

1. No se permitirá la terminación de estucado en el plafón de las unidades de vivienda; este deberá estar empañetado.

14. PINTURA

Se requiere pintura en el interior y exterior. Se aplicará una capa de "primer" y dos capas de pintura.

15. PANELES ELECTRICOS

a. Identificación de circuitos

Todos los circuitos tendrán que estar identificados claramente en el panel eléctrico. Se deberá indicar las áreas de la vivienda a la que pertenece cada circuito.

16. CONSERVACION DE ENERGIA

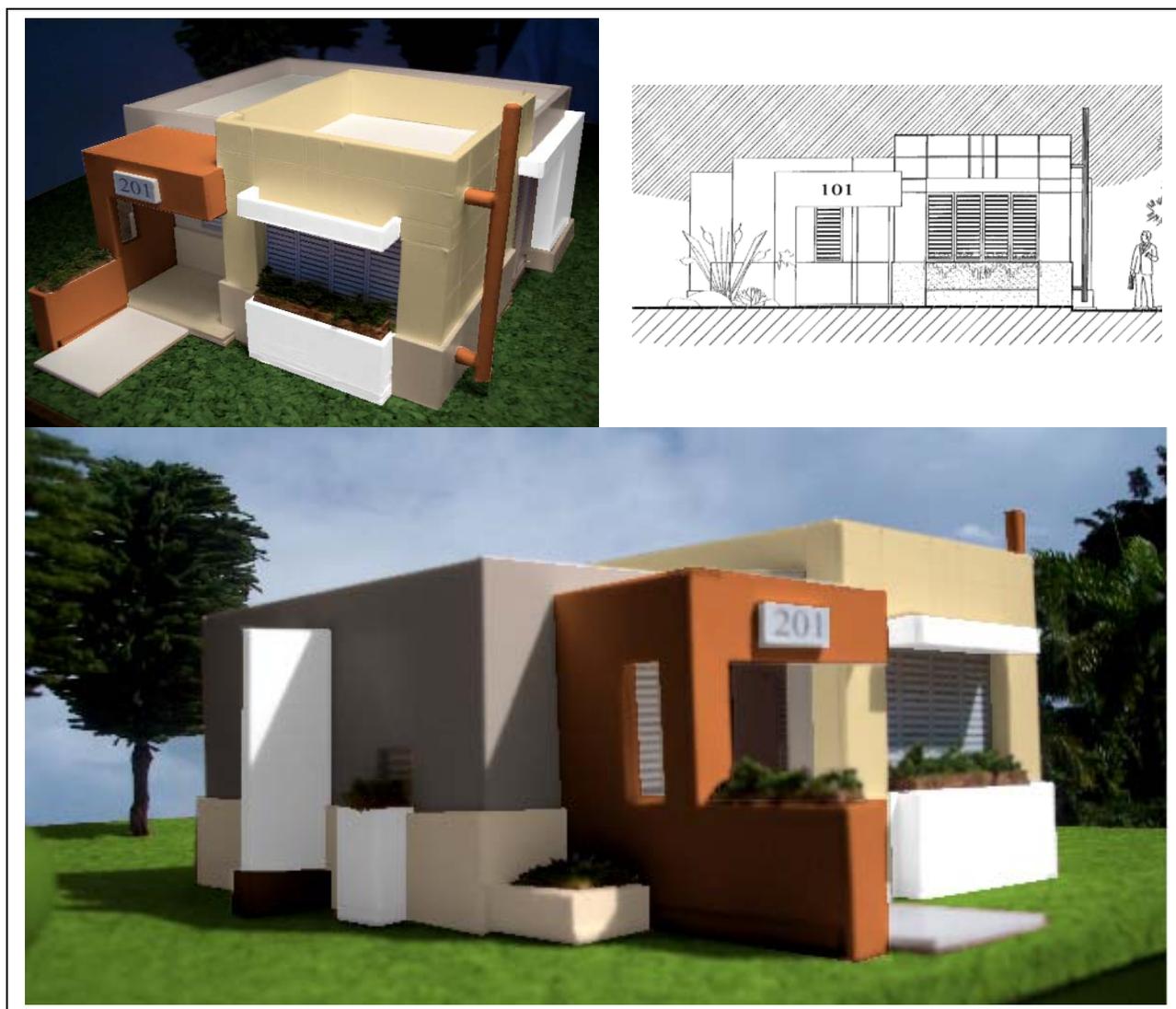
Todo equipo que requiera electricidad deberá estar certificado como "Energy Saver", para establecer y promover la conservación de energía según requiere la reglamentación. Esto es aplicable para viviendas unifamiliares y multifamiliares. Será requerida la certificación de estos equipos previo a la entrega de las unidades.

MODELOS HOME

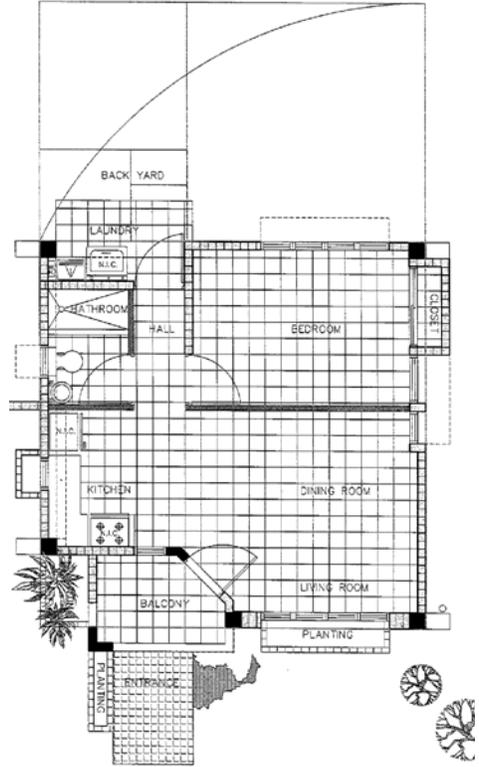
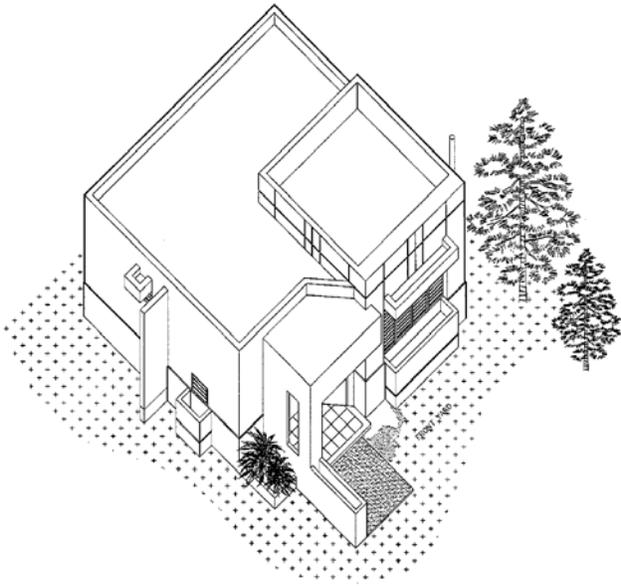
SECCION VI - MODELOS HOME

A. LOS MODELOS HOME

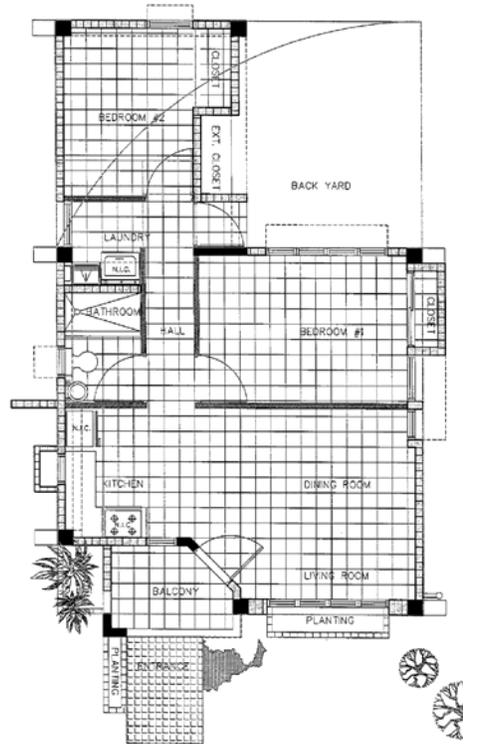
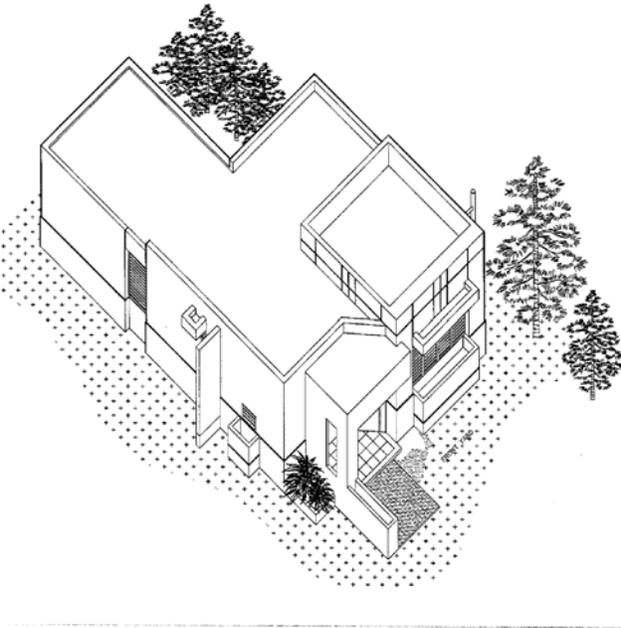
El objetivo del Programa HOME es proveer vivienda decente y asequible a personas de ingresos bajos. Con este propósito, se han diseñado cuatro modelos de arquitectura atractiva, moderna, segura, y funcional. Los modelos HOME son casas unifamiliares de 1,2,3, y 4 habitaciones, diseñadas con el fin de poder cubrir la necesidades de distintas familias con variedad de composiciones familiares.



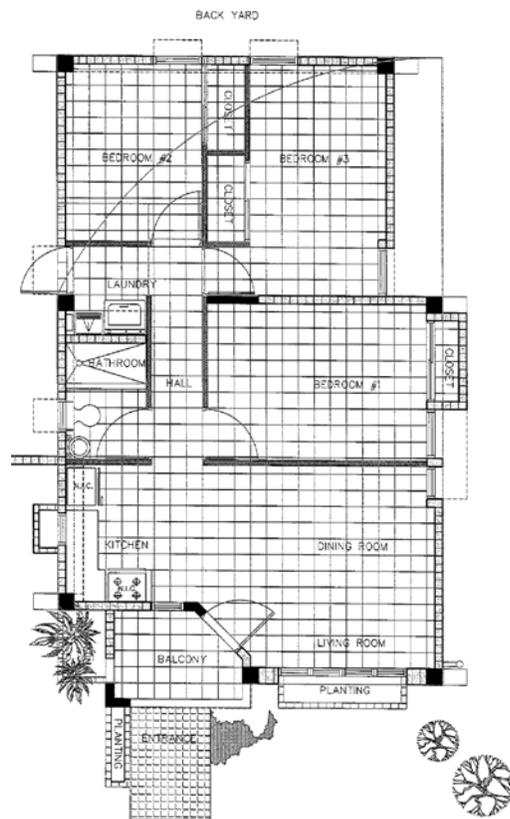
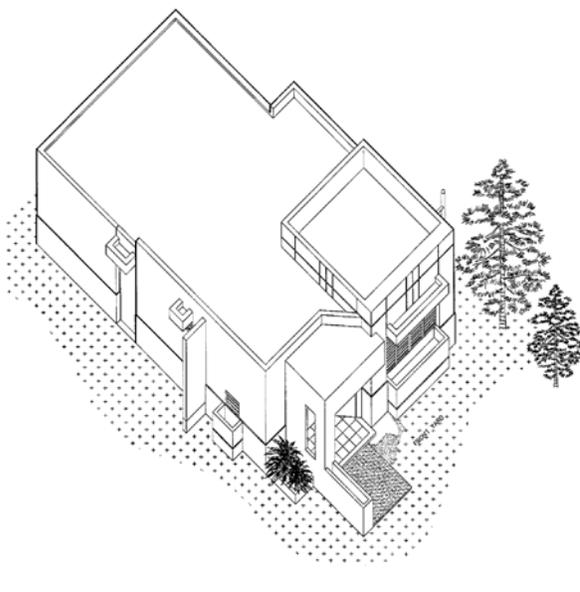
1. MODELO: HOME 0106 (1 habitación/585 pc)



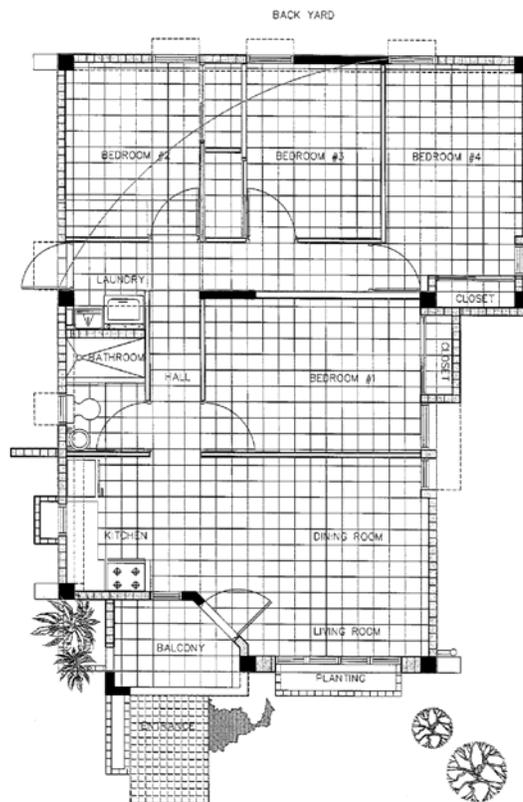
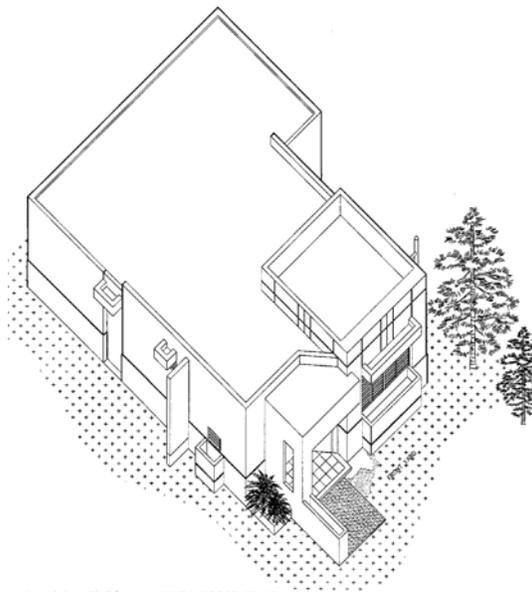
2. MODELO: HOME 0206 (2 habitaciones/770 pc)



3. MODELO: HOME 0306 (3 habitaciones/895 pc)



4. MODELO: HOME 0406 (4 habitaciones/1,038 pc)



B. ALTERACIONES Y AMPLIACIONES (APLICABLE A LOS MODELOS HOME)

1. ALTERACIONES Y AMPLIACIONES EN GENERAL

Las siguientes restricciones pretenden garantizar la integridad del producto (entiéndase la residencia), ya que el mismo es representativo de la aportación del Programa HOME y el Departamento de la Vivienda a la comunidad. Los modelos HOME han sido diseñados para cubrir necesidades estéticas, funcionales, estructurales, y de seguridad.

No se permitirá la alteración o ampliación de los modelos HOME, sin el debido permiso del Programa HOME, durante el tiempo de asequibilidad. Esto incluye el sistema eléctrico, sistema mecánico, sistema estructural, medios de salida, alteración de las fachadas, colores de la fachada, construcción de marquesinas, entre otras.

De necesitar hacer una alteración o ampliación, el participante deberá pedir un permiso especial al Programa HOME. Se deberá someter el plano al Programa HOME para su revisión y aprobación. Además, se deberá pedir un Permiso de Construcción (si aplica, dependiendo del tipo y magnitud de la alteración) si la alteración que solicita no está en los planos modelos del Programa HOME.

Si la familia necesitara, durante el tiempo de asequibilidad, añadir una(s) habitación(es) adicional(es), el participante deberá solicitar un permiso especial al Programa HOME. De darse este permiso, el participante deberá realizar la construcción de la(s) habitación(es) adicional(es) de acuerdo a los planos preparados por el Programa HOME.

2. REJAS

Se permitirá la instalación de rejas en las ventanas de toda la residencia, en la puerta de entrada, y en la puerta posterior. Estas podrán ser instaladas solo después de que el Programa HOME haya entregado la unidad de vivienda al participante. Sin embargo, éstas seguirán las siguientes especificaciones:

- a. Material** - acero galvanizado o aluminio
- b. Sección** - cuadrada o circular
- c. Dirección** - barras horizontales
- d. Color** - blanco u otro color que armonice con la residencia

3. COLORES DE PINTURA

En el Programa HOME hay varias opciones de colores a escoger para pintar el exterior de los modelos HOME. Cuando la construcción esté culminando, el participante deberá ir a las oficinas del Programa HOME y seleccionar la opción que mas le guste.

Durante el tiempo de asequibilidad, el exterior de los modelos HOME no se podrá pintar de otro color fuera de las opciones de colores del Programa HOME. Sin embargo, el participante podrá solicitar un permiso especial para cambiar el color de la residencia a otra de las opciones que provee el Programa HOME.

El interior de la residencia se entregará pintada de blanco. El color de los interiores podrá ser cambiado por el participante luego de entregada la unidad de vivienda.

ANEJOS

SECCION VII – ANEJOS

A. ANEJOS

**ANEJO 1: RESOLUCION JP-242
(Aplicará la última extensión)**

RESOLUCION JP-242

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

CUARTA EXTENSION
RESOLUCION JP-242

AUTORIZANDO VARIACIONES Y/O DISPOSICIONES
REGLAMENTARIAS A SER UTILIZADAS EN PROYECTOS
RESIDENCIALES DE INTERES SOCIAL BAJO EL PROGRAMA DE
COPARTICIPACION DEL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO PARA LA NUEVA
OPERACION DE VIVIENDA AUSPICIADO POR EL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

La Junta de Planificación de Puerto Rico mediante la Resolución JP-242 del 11 de abril de 1985, acordó conceder variaciones a determinados requisitos establecidos en la reglamentación vigente sobre lotificaciones, zonificación, edificación y facilidades vecinales para el desarrollo de proyectos de urbanizaciones residenciales urbanas para familias de ingresos limitados que auspicia el Departamento de la Vivienda, ahora bajo el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda.

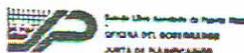
El propósito de las variaciones concedidas era reducir el costo de las unidades de vivienda. Las variaciones concedidas fueron analizadas y justificadas a base de la existencia de un gran número de familias de ingresos limitados que no cualificaban, bajo los programas del momento, para la compra de viviendas que ofrecía el mercado y que se ajustaran a sus necesidades.

Al autorizar las variaciones anteriores, la Junta tomó en consideración, entre otros aspectos, lo siguiente:

- La situación de la industria de la construcción de viviendas, especialmente la vivienda para familias de ingresos limitados, había empeorado durante los últimos años. Factores tales como altos intereses en el mercado de dinero, aumento en los costos de construcción, estancamiento en el poder adquisitivo del consumidor, una reducción en los programas de financiamiento y de subsidios del Gobierno Federal y la escasez de fondos locales, dificultaba al Departamento el poder alcanzar su objetivo social de ofrecer una alternativa de vivienda a las familias dentro del marco económico en que se desenvuelven.
- Entre las alternativas para abaratar el costo de la vivienda estaba el reducir los requisitos de la infraestructura, de las facilidades vecinales y de las facilidades interiores de la unidad.
- Para lograr lo anterior se hizo imperativo liberalizar la reglamentación vigente sobre lotificación, zonificación, edificación y facilidades vecinales.
- El fortalecimiento de la industria de la construcción y de la economía en general requiere unir los esfuerzos entre el gobierno, el sector privado y la comunidad en general.

Posteriormente, mediante la Primera Extensión a la Resolución JP-242 del 18 de julio de 1985, la Junta de Planificación autorizó enmiendas a las disposiciones de la resolución sobre variaciones en tamaño del solar, patios mínimos y bocas de incendio.

Luego, mediante la Segunda Extensión a la Resolución JP-242 del 17 de octubre de 1988, la Junta de Planificación autorizó nuevas variaciones entre éstas al tamaño del solar, fijando una cabida mínima de doscientos (200) metros cuadrados para solares en proyectos de urbanizaciones residenciales urbanas. Dicha resolución derogó y sustituyó la



Resolución original aprobada el 11 de abril de 1985 y su primera extensión.

Más tarde, mediante la Tercera Extensión del 10 de julio de 1990, la Junta de Planificación autorizó enmiendas para aumentar la cabida mínima de los solares para casas individuales en proyectos de urbanizaciones residenciales urbanas a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

La Junta tiene ahora ante su consideración una solicitud del Departamento de la Vivienda para que se enmiende varias disposiciones de la Resolución JP-242. Las enmiendas propuestas al diseño y construcción de las viviendas proveen mayor comodidad al usuario y facilitan la interpretación de las normas establecidas.

Luego de un cuidadoso análisis, la Resolución JP-242 ha sido revisada según las recomendaciones del Departamento de la Vivienda.

VARIACIONES AUTORIZADAS POR LA JUNTA

A. TAMAÑO DEL SOLAR

Los solares en proyectos de urbanizaciones residenciales urbanas podrán tener un frente mínimo variable, dependiendo del tipo de vivienda, según se indica en la tabla que aparece en el Apartado B y una cabida mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, cuando estén provistos de un sistema de alcantarillado sanitario. Cuando no se provea alcantarillado sanitario el tamaño mínimo de los solares se determinará a base de los resultados de las pruebas de percolación, el nivel freático y la ubicación de sistemas de aprovechamiento de aguas subterráneas. Para casas en hilera la cabida mínima podrá calcularse a base de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por unidad de vivienda y para casas de apartamientos a base de cien (100) metros cuadrados por unidad de vivienda.

B. PATIOS

Se permitirán patios mínimos de acuerdo al tipo de vivienda que se indica a continuación:

Tipo de Vivienda	Frente Mínimo	Patio Delantero	Patio Posterior	Patios Laterales
Casas Individuales	11 mts.	2 metros	3 metros de los cuales 2 metros serán planos	2 patios cuya suma no será menor de 4.0 mts. El patio mínimo será de 1.5 mts. cuando la pared tenga ventanas.
Casas Patio	9.5 mts	2 metros	3 metros de los cuales 2 metros serán planos	Un patio de 2.5 mts.
CASAS EN HILERAS				
Interior	5.5 mts.	2 metros	3 metros de los cuales 2 metros serán planos	N/A



Tipo de Vivienda	Frente Mínimo	Patio Delantero	Patio Posterior	Patios Laterales
Exterior	8.5 mts.	2 metros	3 metros de los cuales 2 metros serán planos	Un patio de 2.0 mts. cuando la pared sea sólida y de 3.0 mts. si tiene ventanas.
CASA GEMELA	9.0 mts.	2 metros	3 metros de los cuales 2 metros serán planos	Un patio lateral de 2.0 metros máximos y mínimos.
CASAS DE APARTAMIENTOS ("walk-up/walk-down")	variable	3 metros	3 metros	Un patio de 2.0 mts. cuando la pared sea sólida y de 3.0 mts. si tiene ventanas.

C. AREAS DE ESTACIONAMIENTO

Como mínimo se proveerá un espacio de estacionamiento para un automóvil dentro del solar. En casas de apartamentos se proveerá un espacio por unidad de vivienda.

D. CALLES Y ACERAS

1. Servidumbre de Paso - Se podrá proveer una servidumbre de paso mínima de 11 metros para calles locales y una servidumbre no menor de 13 metros para calles troncales o colectoras.
2. Rodaje - El ancho de rodaje mínimo podrá ser de 7 metros en calles locales y de 8 metros en calles troncales o colectoras.
3. Aceras - Se construirán aceras en hormigón a ambos lados de las calles con un ancho no menor de 1.0 metro en calles locales y 1.25 metros en calles troncales o colectoras.
4. Areas de Siembra - Se proveerán áreas de siembra a ambos lados de las calles con un ancho de 1.0 metro en calles locales y 1.25 metros en calles troncales o colectoras.
5. Encintado en Calles Troncales o Colectoras - Se proveerá encintado en hormigón para la protección del área de siembra y del pavimento de la calle.

E. SISTEMA DESAGUE PLUVIAL

1. Se podrá proveer sistema de desague pluvial por la superficie de las calles cuando el área de captación, la topografía y la distribución de calles así lo permita.
2. Cuando el estudio del caudal demuestre que se sobrepasa la capacidad de la cuneta (encintado) se requerirá complementar con obras de alcantarillado pluvial.
3. Los proyectos de desarrollo de solares se diseñarán buscando que todos los solares drenen hacia el frente.



4. Cualquier obra extramuro deberá contemplarse en el diseño y construcción del proyecto.

F. TIPOS DE VIVIENDA

Se podrán permitir casas tipo individual, casas patio, casas en hilera, casas gemelas y casas de apartamento ("walk-up/ walk-down").

Los siguientes requerimientos tienen el endoso de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados:

1. Sistema de Alcantarillado Sanitario

- a. Se aplicarán normas mínimas de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.
- b. Se podrá utilizar tubería de PVC aprobado por la AAA para las acometidas de alcantarillado sanitario.
- c. En los sistemas de alcantarillado sanitario se utilizarán cloacas de ocho (8") pulgadas de diámetro.
- d. En casos de dos (2) casas contiguas, se podrá utilizar una acometida de alcantarillado sanitario de 4" de diámetro subdividida en dos cuando el diseño de la unidad incluya los baños "back to back". Se proveerán registros de inspección independientes.

2. Sistema de Distribución de Agua

- a. Se proveerán acometidas de tuberías de cobre tipo K y designación ASTM-B-88 de $\frac{1}{2}$ " de diámetro. Se podrán permitir acometidas de $\frac{3}{4}$ " de diámetro subdivididas en dos de $\frac{1}{2}$ " de diámetro para servir dos (2) casas contiguas.
- b. Se podrá utilizar tuberías de 4" de diámetro en el sistema exterior de distribución de agua y de 2" de diámetro en ramales cortos donde no se contemplen extensiones futuras.
- c. Protección contra incendios - La distancia entre bocas de incendios será de un máximo de ciento cincuenta (150) metros.
- d. Localización de contadores - Se podrá localizar contadores de agua en el área de siembra ("planting strip") o una acera donde no haya área de siembra. Dichos contadores estarán fuera de las propuestas entradas de vehículos o peatones.
- e. Cualquier obra extramuro que requiera la AAA deberá contemplarse en el diseño y construcción del proyecto.

Los siguientes requerimientos tienen el endoso de la Autoridad de Energía Eléctrica:

1. Distribución Eléctrica Exterior

- a. Se cumplirá con las normas mínimas de la Autoridad de Energía Eléctrica conforme al Código Eléctrico Nacional vigente.
- b. La distribución eléctrica primaria y secundaria podrá ser aérea con acometidas aéreas por el frente de las casas.
- c. Iluminación Pública - De acuerdo a las normas de la Autoridad de Energía Eléctrica se proveerá iluminación pública en las calles. Las luminarias podrán instalarse en los postes utilizados para la distribución eléctrica y/o en postes ornamentales de hormigón.



Los siguientes requerimientos tienen el endoso de la Administración de Reglamentos y Permisos:

1. Facilidades Vecinales

La Administración de Reglamentos y Permisos podrá eximir a los proyectos de cumplir con el Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3) conforme a lo dispuesto en dicho Reglamento. Como mínimo se requerirá que el área para parque esté debidamente rasanteada y nivelada.

2. Requisitos Estructurales

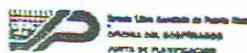
- a. La resistencia del hormigón será de $f_c = 2,500$ psi para losas de techo y paredes estructurales y 2,000 psi para losa de piso.
- b. Se permitirá la construcción en bloques de hormigón de 6" en paredes interiores y exteriores siempre y cuando no estén sometidas a cargas estructurales.
- c. Se permitirá cualquier estructura para techos en materiales que no sea hormigón excepto asbesto cemento, siempre y cuando el material sea de conformidad con el Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Núm. 7).

3. Dimensiones Mínimas

- a. Sala-Comedor tendrán áreas mínimas de hasta 150 pies cuadrados.
- b. El dormitorio principal tendrá un área mínima de 80 pies cuadrados excluyendo el área de closet.
- c. El servicio sanitario tendrá un área mínima de 32 pies cuadrados con un ancho no menor de 5'0" en área de ducha.
- d. La cocina tendrá un área mínima de 50 pies cuadrados.
- e. La casa tendrá una altura mínima (luz libre) de 8' - 0"
- f. Se podrá proveer un balcón descubierto en la parte delantera de la unidad con un área mínima de 33 pies cuadrados.
- g. Se permitirán patios interiores y semi-interiores con un ancho mínimo de 7' - 0" entre paredes.

4. Sistema Eléctrico en la Unidad de Vivienda

- a. Se cumplirá con las Normas mínimas de la Autoridad de Energía Eléctrica conforme al Código Eléctrico Nacional vigente.
- b. Circuitos ramales - Se podrá proveer un panel de distribución de 100 amperes con un mínimo de 8 circuitos localizados hacia el interior de la vivienda.
- c. Se proveerán no menos de dos (2) receptáculos dobles de 15 amperes, 120 voltios con derivación a tierra en cada una de las siguientes dependencias: sala, comedor y habitaciones.
- d. Cocina - Se podrán permitir luces en paredes y un sólo receptáculo de 220 voltios para la estufa y horno y, además, dos (2) receptáculos de 15 amperes, 120 voltios para dar servicio a la nevera y otros enseres eléctricos de uso habitual. Cuando estos receptáculos queden a menos de 6 pies del fregadero se requerirá que tengan protección automática contra fallas a tierra.



e. Servicios Sanitarios

1. Se proveerán no menos de dos receptáculos sencillos de 15 amperes, 120 voltios con derivación a tierra en el baño y ambos deberán tener protección automática contra fallas a tierra. Uno de los receptáculos se localizará próximo al lavamanos.
2. Los receptáculos no podrán conectarse a los circuitos normales para iluminación.
- f. Salidas para Iluminación - Se proveerá no menos de una salida para iluminación con interruptores independientes, sea en techo o pared, para cada espacio de la sala, comedor, cocina, baño y habitaciones.

5. Plomería de la Unidad de Vivienda

- a. La tubería interna de agua será en cobre tipo L de $\frac{1}{2}$ " de diámetro. Se proveerá en pared exterior facilidades de agua y descarga para la instalación futura de facilidades para calentador eléctrico y máquina para lavar ropa. En la salida de agua se instalará un grifo para manguera. Se proveerá, además, una pileta exterior.
- b. Sistema Sanitario - Será responsabilidad del contratista la conexión del sistema sanitario de las unidades al sistema sanitario que se provea; así como la conexión del agua al contador de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

6. Terminaciones

- a. Puertas - Todas las puertas interiores podrán ser de tipo "hollow core" de 1 1/8" y las exteriores tipo "solid core" de 1 3/4" "exterior grade"; en madera tratada en fábrica contra polilla y humedad, incluso los marcos.
- b. Ventanas - Se podrán permitir ventanas de aluminio con "gage" mínimo de 0.062 pulgadas.
- c. Cocina - Se proveerá un gabinete de piso con fregadero no menor de 15" x 17" en cocina, empotrado a tope de "plywood" de 3/4" laminado con no menos de un (1) pie de espacio en ambos lados del fregadero. Además se proveerá un gabinete de pared del mismo largo que el del piso. Ambos gabinetes incluirán puertas.
- d. Servicio Sanitario - El baño tendrá como mínimo un inodoro, lavamanos y ducha. Este equipo será de bajo consumo de agua de acuerdo a los siguientes estándares:
 - (1) Para los inodoros y válvulas de descarga relacionados a éstos no deberá exceder de tres y medio (3½) galones por cada descarga.
 - (2) Para los lavamanos y duchas el flujo máximo no deberá exceder de tres (3) galones por minuto, bajo una presión constante de sesenta (60) libras por pulgada cuadrada.
- e. Pisos - Los pisos serán en lozas de terrazo.
- f. Plafones - Podrá permitirse terminación en resanado si se determinase que la condición de los moldes y el producto final del vaciado resulta adecuado. De no lograrse la terminación aceptable se requerirá empañetado. No se acepta la utilización de "Perltex" en los plafones.



g. Paredes

- (1) Las paredes exteriores serán de hormigón. Podrá permitirse terminación en resanado, si se determinase que la condición de los moldes y el producto final del vaciado así lo permite. Se requiere terminación de filos y mochetas.
 - (2) Se permitirá el uso de bloques de hormigón de 6" en paredes exteriores que no estén sometidas a cargas estructurales.
 - (3) Se permitirá el uso de otros materiales, con excepción de asbesto cemento, en las divisiones interiores.
 - (4) Paredes interiores a ser provistas por los compradores serán mostradas en planos por líneas entre-cortadas.
- h. Pintura - Se requiere que la unidad sea pintada en su totalidad, interior y exterior. Se proveerá un mínimo de dos capas de pintura.
- i. Closets - Los closets incluirán tubo para enganchar la ropa, cuyo largo será igual al largo del closet, y una tablilla sobre éste. Las áreas de closet incluirán puertas las cuales podrán ser de metal, tipo corredizo o "folding".

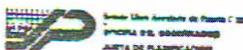
Las viviendas construidas al amparo de lo dispuesto en esta Resolución reunirán los requisitos básicos de salubridad, seguridad y solidez que aseguren protección a las familias.

PROCEDIMIENTO PARA TRAMITAR CASOS ANTE
LA JUNTA DE PLANIFICACION O
LA ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS

Los requisitos mínimos aquí establecidos podrán ser utilizados por desarrolladores privados para la construcción de proyectos de vivienda a bajo costo, bajo el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda que auspicia el Departamento de la Vivienda. Los proyectos privados que se interesen desarrollar al amparo de estas disposiciones deberán ser canalizados a través del Departamento de la Vivienda. Como parte de la presentación al Departamento de la Vivienda el proponente deberá enfatizar y justificar los aspectos de esta Resolución a que proponga acogerse y presentará un desglose por partidas y costos, justificando el propuesto precio de venta por unidad.

La radicación del proyecto en la Junta de Planificación o en la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, deberá ser acompañada de un documento que contenga las recomendaciones del Departamento de la Vivienda sobre el mismo, el cual deberá incluir una recomendación sobre el precio máximo de venta por unidad a construirse en el proyecto, conforme al Reglamento de la Nueva Operación de Vivienda.

La Administración de Reglamentos y Permiso velará porque se cumplan estas disposiciones y no otorgará permiso de construcción alguno para nuevos edificios en estas urbanizaciones que excedan el precio de venta determinado según lo anterior. Asimismo en los correspondientes permisos de uso y en especial en el Plano de Inscripción, establecerá dicho precio máximo de venta por unidad.



No será necesario incluir el precio máximo de venta por unidad en aquellos proyectos que sean adquiridos por el Departamento de la Vivienda por compra directa, o sea, mediante el método de procesamiento conocido como "Turnkey". Para esos casos, el Departamento de la Vivienda deberá así indicarlo en carta oficial a ser incluida en los documentos al radicarse el proyecto en la Junta o en la Administración de Reglamentos y Permisos, según sea el caso. De esta forma el Departamento de la Vivienda asume la responsabilidad del proyecto una vez construido el mismo y se garantiza adecuadamente su precio de venta a los compradores de las unidades.

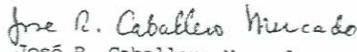
Las disposiciones de esta Resolución aplicarán a los proyectos propuestos por el Departamento de la Vivienda. Las mismas constituyen requerimientos mínimos para el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda. Cuando las condiciones así lo requieran se podrán establecer requerimientos superiores.

ADOPCION

Por la presente, la Junta de Planificación ADOPTA esta Resolución la cual deroga y sustituye la Resolución JP-242 aprobada el 17 de octubre de 1988 y su tercera extensión del 10 de julio de 1990.

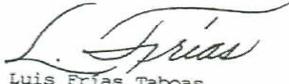
Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 18 de febrero de 1994.


Norma E. Burgos Andújar
Presidenta


José R. Caballero Mercado
Miembro Asociado


William Figueroa Rodríguez
Miembro Asociado

Certifico adoptada hoy, 18 de febrero de 1994.


Luis Frías Taboas
Secretario



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

QUINTA EXTENSION A LA
RESOLUCION JP-242

AUTORIZANDO VARIACIONES Y/O DISPOSICIONES
REGLAMENTARIAS A SER UTILIZADAS EN PROYECTOS
RESIDENCIALES DE INTERES SOCIAL BAJO EL PROGRAMA DE
COPARTICIPACION DEL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO PARA LA NUEVA
OPERACION DE VIVIENDA AUSPICIAO POR EL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

La Junta de Planificación mediante la Cuarta Extensión a la Resolución JP-242 del 18 de febrero de 1994 autorizó variaciones en patios, áreas de estacionamiento, calles y aceras.

El propósito de dichas variaciones fue el reducir el costo de las unidades de vivienda. Estas variaciones se justifican a base de la existencia de un gran número de familias de ingresos limitados que no cualificarían, bajo los programas que al momento se ofrecen para la compra de viviendas que ofrece el mercado y que se ajusten a sus necesidades.

Ahora la Junta de Planificación en reunión del 18 de marzo de 1994, autorizó una enmienda, para dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Federal "American Disability Act" "ADA" en lo relativo a las disposiciones sobre calles y aceras.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto y en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, la Junta de Planificación de Puerto Rico mediante la presente Extensión autoriza una enmienda para que bajo la letra D de la Cuarta Extensión bajo calles y aceras el número 3 lea:



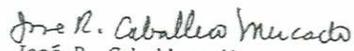
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Se construirán aceras en hormigón a ambos lados de la calle con un ancho no menor de 1.25 metros de existir alguna diferencia ésta podrá ser restada del área de siembra.

Disponiéndose que todas las otras partes del informe anterior, no alteradas por la presente Extensión, prevalecen en todo su vigor y efecto.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 18 de marzo de 1994.

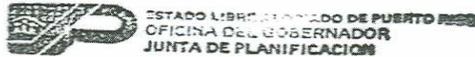

Norma E. Burgos Andújar
Presidenta


José R. Caballero Mercado
Miembro Asociado


William Figueroa Rodríguez
Miembro Asociado

Certifico adoptado hoy, 18 de marzo de 1994.


Luis Frías Taboas
Secretario



Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

8 de noviembre de 2000

Sexta Extensión a la
Resolución JP-242

**AUTORIZANDO VARIACIONES O DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS
A SER UTILIZADAS EN PROYECTOS RESIDENCIALES DE INTERES SOCIAL
BAJO EL PROGRAMA DE COPARTICIPACION DEL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO
PARA LA NUEVA OPERACIÓN DE VIVIENDA AUSPICIADO POR EL
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA**

La Junta de Planificación mediante la Cuarta Extensión a la Resolución JP-242 del 18 de febrero de 1994 autorizó variaciones en patios, áreas de estacionamiento, calles y aceras.

El propósito de dichas variaciones fue el reducir el costo de las unidades de vivienda. Estas variaciones se justifican a base de la existencia de un gran número de familias de ingresos limitados que no cualificarían, bajos los programas que al momento se ofrecen para la compra de viviendas que ofrece el mercado y que se ajusten a sus necesidades.

Luego, la Junta en su reunión del 18 de marzo de 1994, autorizó una enmienda, para dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley Federal "American Disability Act (ADA)" en lo relativo a las disposiciones sobre calles y aceras.

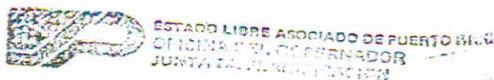
Ahora, se trae a nuestra consideración la Ley Número 213 del 29 de agosto de 2000, la cual requiere de los desarrolladores de proyectos de vivienda de interés social subsidiados por el Gobierno de Puerto Rico, que reserven en dichos proyectos un cinco por ciento (5%) del total de las unidades de viviendas para destinarlos a la población de personas con impedimentos o edad avanzada.

Tomando en consideración lo anteriormente expuesto y en virtud de las disposiciones de las leyes, reglamentos y normas de planificación vigentes, la Junta de Planificación de Puerto Rico mediante la presente Extensión autoriza una enmienda a los efectos de incluir un Inciso J de dicha Resolución para que lea:

"En proyectos de viviendas de interés social aprobados y subsidiados total o parcialmente por el Gobierno de Puerto Rico el desarrollador con posterioridad a la aprobación de esta Ley, deberá reservar un cinco (5) por ciento del total de viviendas, a fin de destinarlas como residencias para personas de edad avanzada o personas con impedimentos, que cualifiquen para adquirir las mismas. Si al momento de terminarse el proyecto de vivienda, estas unidades no se han vendido, el desarrollador está autorizado a venderla al mercado general."

Entiéndase por:

- a) Persona de edad avanzada. - toda persona mayor de sesenta (60) años de edad.



- b) Persona con impedimento. – toda persona con un impedimento físico o mental que lo limite sustancialmente en una o más de las actividades principales del diario vivir; o que tiene un historial de tal impedimento; que es considerada o atendida como una persona con tal impedimento.

Disponiéndose que: (1) la ARPE, en coordinación con el Departamento de la Vivienda y con la Oficina del Procurador del Impedido establecerán las condiciones necesarias para que dichas unidades residenciales cuenten con el equipo necesario para ser ocupado por las personas con tales impedimentos; (2) todas las otras partes del informe anterior, (cuarta y quinta extensión) no alteradas por la presente Extensión, prevalecen en todo su vigor y efecto.

NOTIFÍQUESE a las partes cuyos nombres y direcciones se mencionan a continuación: al Secretario del Departamento de la Vivienda, al Administrador de la ARPE y sus Regionales, Programa de Planificación Física, Subprograma de Consultas Sobre Usos de Terrenos y Oficina de Asuntos Legales.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 8 de noviembre de 2000

José R. Caballero Mercado
José R. Caballero Mercado
Presidente

William Figueroa Rodríguez
William Figueroa Rodríguez
Miembro Asociado

Maria del C. Gordillo Pérez
Mária del C. Gordillo Pérez
Miembro Asociado

Astrid López de Victoria
Astrid López de Victoria
Miembro Alternó

Certifico adoptado hoy,

Max L. Vidal Vázquez
Max L. Vidal Vázquez
Secretario



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

ANEJO 2: HOUSING QUALITY STANDARDS (HQS)

Inspection Checklist
Housing Choice Voucher Program

U.S. Department of Housing
and Urban Development
Office of Public and Indian Housing

OMB Approval No. 2577-0169
(Exp. 9/30/2010)

Public reporting burden for this collection of information is estimated to average 0.50 hours per response, including the time for reviewing instructions, searching existing data sources, gathering and maintaining the data needed, and completing and reviewing the collection of information. This agency may not conduct or sponsor, and a person is not required to respond to, a collection of information unless that collection displays a valid OMB control number. This collection of information is authorized under Section 8 of the U.S. Housing Act of 1937 (42 U.S.C. 1437f). The information is used to determine if a unit meets the housing quality standards of the section 8 rental assistance program.

Name of Family		Tenant ID Number	Date of Request (mm/dd/yyyy)
Inspector		Neighborhood/Census Tract	Date of Inspection (mm/dd/yyyy)
Type of Inspection <input type="checkbox"/> Initial <input type="checkbox"/> Special <input type="checkbox"/> Reinspection		Date of Last Inspection (mm/dd/yyyy)	PHA

A. General Information		Housing Type (check as appropriate) <input type="checkbox"/> Single Family Detached <input type="checkbox"/> Duplex or Two Family <input type="checkbox"/> Row House or Town House <input type="checkbox"/> Low Rise: 3, 4 Stories, Including Garden Apartment <input type="checkbox"/> High Rise: 5 or More Stories <input type="checkbox"/> Manufactured Home <input type="checkbox"/> Congregate <input type="checkbox"/> Cooperative <input type="checkbox"/> Independent Group Residence <input type="checkbox"/> Single Room Occupancy <input type="checkbox"/> Shared Housing <input type="checkbox"/> Other
Inspected Unit	Year Constructed (yyyy)	
Full Address (Including Street, City, County, State, Zip)		
Number of Children in Family Under 6		
Owner		
Name of Owner or Agent Authorized to Lease Unit Inspected		Phone Number
Address of Owner or Agent		

B. Summary Decision On Unit (To be completed after form has been filled out)			
<input type="checkbox"/> Pass	Number of Bedrooms for Purposes of the FMR or Payment Standard	Number of Sleeping Rooms	
<input type="checkbox"/> Fail			
<input type="checkbox"/> Inconclusive			

Inspection Checklist				Comment	Final Approval Date (mm/dd/yyyy)
Item No.	1. Living Room	Yes Pass	No Fail		
1.1	Living Room Present				
1.2	Electricity				
1.3	Electrical Hazards				
1.4	Security				
1.5	Window Condition				
1.6	Ceiling Condition				
1.7	Wall Condition				
1.8	Floor Condition				

* Room Codes: 1 = Bedroom or Any Other Room Used for Sleeping (regardless of type of room); 2 = Dining Room or Dining Area; 3 = Second Living Room, Family Room, Den, Playroom, TV Room; 4 = Entrance Halls, Corridors, Halls, Staircases; 5 = Additional Bathroom; 6 = Other

Previous editions are obsolete

Page 1 of 7

form HUD-52500 (3/2001)
ref Handbook 7420.8

Item No.		Yes Pass	No Fail	In-Conc.	Comment	Final Approval Date (mm/dd/yyyy)
1. Living Room (Continued)						
1.9	Lead-Based Paint Are all painted surfaces free of deteriorated paint? If not, do deteriorated surfaces exceed two square feet per room and/or is more than 10% of a component?				<input type="checkbox"/> Not Applicable	
2. Kitchen						
2.1	Kitchen Area Present					
2.2	Electricity					
2.3	Electrical Hazards					
2.4	Security					
2.5	Window Condition					
2.6	Ceiling Condition					
2.7	Wall Condition					
2.8	Floor Condition					
2.9	Lead-Based Paint Are all painted surfaces free of deteriorated paint? If not, do deteriorated surfaces exceed two square feet per room and/or is more than 10% of a component?				<input type="checkbox"/> Not Applicable	
2.10	Stove or Range with Oven					
2.11	Refrigerator					
2.12	Sink					
2.13	Space for Storage, Preparation, and Serving of Food					
3. Bathroom						
3.1	Bathroom Present					
3.2	Electricity					
3.3	Electrical Hazards					
3.4	Security					
3.5	Window Condition					
3.6	Ceiling Condition					
3.7	Wall Condition					
3.8	Floor Condition					
3.9	Lead-Based Paint Are all painted surfaces free of deteriorated paint? If not, do deteriorated surfaces exceed two square feet per room and/or is more than 10% of a component?				<input type="checkbox"/> Not Applicable	
3.10	Flush Toilet in Enclosed Room in Unit					
3.11	Fixed Wash Basin or Lavatory in Unit					
3.12	Tub or Shower in Unit					
3.13	Ventilation					

Item No.	4. Other Rooms Used For Living and Halls	Yes Pass	No Fail	In-Conc.	Comment	Final Approval Date (mm/dd/yyyy)
4.1	Room Code* and Room Location <input type="checkbox"/>				(Circle One) Right/Center/Left (Circle One) Front/Center/Rear ___ Floor Level	
4.2	Electricity/Illumination					
4.3	Electrical Hazards					
4.4	Security					
4.5	Window Condition					
4.6	Ceiling Condition					
4.7	Wall Condition					
4.8	Floor Condition					
4.9	Lead-Based Paint Are all painted surfaces free of deteriorated paint? If not, do deteriorated surfaces exceed two square feet per room and/or is more than 10% of a component?				<input type="checkbox"/> Not Applicable	
4.10	Smoke Detectors					
4.1	Room Code* and Room Location <input type="checkbox"/>				(Circle One) Right/Center/L (Circle One) Front/Center/Rear ___ Floor Level	
4.2	Electricity/Illumination					
4.3	Electrical Hazards					
4.4	Security					
4.5	Window Condition					
4.6	Ceiling Condition					
4.7	Wall Condition					
4.8	Floor Condition					
4.9	Lead-Based Paint Are all painted surfaces free of deteriorated paint? If not, do deteriorated surfaces exceed two square feet per room and/or is more than 10% of a component?				<input type="checkbox"/> Not Applicable	
4.10	Smoke Detectors					
4.1	Room Code* and Room Location <input type="checkbox"/>				(Circle One) Right/Center/Left (Circle One) Front/Center/Rear ___ Floor Level	
4.2	Electricity/Illumination					
4.3	Electrical Hazards					
4.4	Security					
4.5	Window Condition					
4.6	Ceiling Condition					
4.7	Wall Condition					
4.8	Floor Condition					
4.9	Lead-Based Paint Are all painted surfaces free of deteriorated paint? If not, do deteriorated surfaces exceed two square feet per room and/or is more than 10% of a component?				<input type="checkbox"/> Not Applicable	
4.10	Smoke Detectors					

Item No.	4. Other Rooms Used For Living and Halls	Yes	No	In-	Comment	Final Approval Date (mm/dd/yyyy)
		Pass	Fail	Conc.		
4.1	Room Code* and Room Location <input type="checkbox"/>				(Circle One) Right/Center/Left (Circle One) Front/Center/Rear ___ Floor Level	
4.2	Electricity/Illumination					
4.3	Electrical Hazards					
4.4	Security					
4.5	Window Condition					
4.6	Ceiling Condition					
4.7	Wall Condition					
4.8	Floor Condition					
4.9	Lead-Based Paint Are all painted surfaces free of deteriorated paint? If not, do deteriorated surfaces exceed two square feet per room and/or is more than 10% of a component?				<input type="checkbox"/> Not Applicable	
4.10	Smoke Detectors					
4.1	Room Code* and Room Location <input type="checkbox"/>				(Circle One) Right/Center/Left (Circle One) Front/Center/Rear ___ Floor Level	
4.2	Electricity/Illumination					
4.3	Electrical Hazards					
4.4	Security					
4.5	Window Condition					
4.6	Ceiling Condition					
4.7	Wall Condition					
4.8	Floor Condition					
4.9	Lead-Based Paint Are all painted surfaces free of deteriorated paint? If not, do deteriorated surfaces exceed two square feet per room and/or is more than 10% of a component?				<input type="checkbox"/> Not Applicable	
4.10	Smoke Detectors					
5. All Secondary Rooms (Rooms not used for living)						
5.1	None Go to Part 6					
5.2	Security					
5.3	Electrical Hazards					
5.4	Other Potentially Hazardous Features in these Rooms					

Item No.	6. Building Exterior	Yes Pass	No Fail	In-Conc.	Comment	Final Approval Date (mm/dd/yyyy)
6.1	Condition of Foundation					
6.2	Condition of Stairs, Rails, and Porches					
6.3	Condition of Roof/Gutters					
6.4	Condition of Exterior Surfaces					
6.5	Condition of Chimney					
6.6	Lead Paint: Exterior Surfaces Are all painted surfaces free of deteriorated paint? If not, do deteriorated surfaces exceed 20 square feet of total exterior surface area?				<input type="checkbox"/> Not Applicable	
6.7	Manufactured Home: Tie Downs					
7. Heating and Plumbing						
7.1	Adequacy of Heating Equipment					
7.2	Safety of Heating Equipment					
7.3	Ventilation/Cooling					
7.4	Water Heater					
7.5	Approvable Water Supply					
7.6	Plumbing					
7.7	Sewer Connection					
8. General Health and Safety						
8.1	Access to Unit					
8.2	Fire Exits					
8.3	Evidence of Infestation					
8.4	Garbage and Debris					
8.5	Refuse Disposal					
8.6	Interior Stairs and Common Halls					
8.7	Other Interior Hazards					
8.8	Elevators					
8.9	Interior Air Quality					
8.10	Site and Neighborhood Conditions					
8.11	Lead-Based Paint: Owner's Certification				<input type="checkbox"/> Not Applicable	

If the owner is required to correct any lead-based paint hazards at the property including deteriorated paint or other hazards identified by a visual assessor, a certified lead-based paint risk assessor, or certified lead-based paint inspector, the PHA must obtain certification that the work has been done in accordance with all applicable requirements of 24 CFR Part 35. The Lead-Based Paint Owner Certification must be received by the PHA before the execution of the HAP contract or within the time period stated by the PHA in the owner HQS violation notice. Receipt of the completed and signed Lead-Based Paint Owner Certification signifies that all HQS lead-based paint requirements have been met and no re-inspection by the HQS inspector is required.

C. Special Amenities (Optional)

This Section is for optional use of the HA. It is designed to collect additional information about other positive features of the unit that may be present. Although the features listed below are not included in the Housing Quality Standards, the tenant and HA may wish to take them into consideration in decisions about renting the unit and the reasonableness of the rent. Check/list any positive features found in relation to the unit.

1. Living Room

- High quality floors or wall coverings
- Working fireplace or stove
- Balcony, patio, deck, porch
- Special windows or doors
- Exceptional size relative to needs of family
- Other: (Specify)

2. Kitchen

- Dishwasher
- Separate freezer
- Garbage disposal
- Eating counter/breakfast nook
- Pantry or abundant shelving or cabinets
- Double oven/self cleaning oven, microwave
- Double sink
- High quality cabinets
- Abundant counter-top space
- Modern appliance(s)
- Exceptional size relative to needs of family
- Other: (Specify)

3. Other Rooms Used for Living

- High quality floors or wall coverings
- Working fireplace or stove
- Balcony, patio, deck, porch
- Special windows or doors
- Exceptional size relative to needs of family
- Other: (Specify)

4. Bath

- Special feature shower head
- Built-in heat lamp
- Large mirrors
- Glass door on shower/tub
- Separate dressing room
- Double sink or special lavatory
- Exceptional size relative to needs of family
- Other: (Specify)

5. Overall Characteristics

- Storm windows and doors
- Other forms of weatherization (e.g., insulation, weather stripping)
- Screen doors or windows
- Good upkeep of grounds (i.e., site cleanliness, landscaping, condition of lawn)
- Garage or parking facilities
- Driveway
- Large yard
- Good maintenance of building exterior
- Other: (Specify)

6. Disabled Accessibility

Unit is accessible to a particular disability. Yes No
Disability _____

D. Questions to ask the Tenant (Optional)

1. Does the owner make repairs when asked? Yes No
2. How many people live there? _____
3. How much money do you pay to the owner/agent for rent? \$ _____
4. Do you pay for anything else? (specify) _____
5. Who owns the range and refrigerator? (insert O = Owner or T = Tenant) Range _____ Refrigerator _____ Microwave _____
6. Is there anything else you want to tell us? (specify) Yes No

E. Inspection Summary/Comments (Optional)

Provide a summary description of each item which resulted in a rating of "Fail" or "Pass with Comments."

Tenant ID Number	Inspector	Date of Inspection (mm/dd/yyyy)	Address of Inspected Unit
Type of Inspection	Initial <input type="checkbox"/>	Special <input type="checkbox"/>	Reinspection <input type="checkbox"/>
Item Number	Reason for "Fail" or "Pass with Comments" Rating		

Continued on additional page Yes No

Previous editions are obsolete

Page 7 of 7

Form HUD-52580 (3/2001)
ref Handbook 7420.8

ANEJO 3: SOLICITUD DE INSPECCION



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
 Secretaria Auxiliar de Subsidio de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Departamento
PROGRAMA HOME

SOLICITUD DE INSPECCIÓN



INFORMACIÓN DEL PARTICIPANTE	
Nombre	
Cónyuge	
Municipio	
Dirección	
Teléfono	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO	
Nombre	
Municipio	
Dirección	
Teléfono	

SERVICIOS SOLICITADOS	
	Inspección de Prioridad
	Inspección Inicial
	Fotografías de las condiciones del terreno
	HQS
	Reinspección

Solicitado por: _____ Fecha: _____

ANEJO 4: INSPECCION INICIAL

PROGRAMA HOME
ACTIVIDAD DE REHABILITACION Y NUEVA CONSTRUCCION POR DUEÑO



INSPECCION INICIAL



Fecha de Solicitud de inspección: _____
 Coordinador de Caso: _____
 Nombre participante: _____ del
 Composición familiar: _____
 Dirección del Participante: _____
 Teléfonos: _____
 Dirección de la propiedad: _____
 El Participante cuenta con titularidad (si/no) : _____
 El Participante cuenta permiso de construcción (si/no): _____
 Nombre del inspector : _____
 Fecha de inspeccion: _____

DESCRIPCION GENERAL DE LA PROPIEDAD:

Dimensiones del solar: _____
 Tipo de terreno y % aprox. (llano, semillano o escarpado): _____
 Acceso al solar (carretera, camino no asfaltado, etc.): _____
 Provisiones en el solar (AAA, AEE, pozo séptico): _____
 Existe estructura en el terreno(si/no): _____
 Tipo de construcción existente (Madera, Hormigón u otro): _____
 Tipo de vivienda (unifamiliar, multifamiliar, casa en hilera, etc.): _____
 Numero de Habitaciones: _____
 Niveles en la estructura: _____
 Breve descripción de la propiedad: _____
 De existir una estructura no completada favor de indicar el por ciento (%) construido: _____
 Las condiciones del terreno son (favorables /no favorables) para la construcción: _____

Evaluación de Estructura Existente	En buenas condiciones		En malas condiciones		No Aplica (N/A)	Comentarios
	<i>hormigón</i>	<i>madera</i>	<i>hormigón</i>	<i>madera</i>		
<i>Tipo de Construcción:</i>						
Acceso a la residencia						
Medios de salida						
Cimientos						
Miembros estructurales (columnas, vigas o paredes)						
Pisos						
Electricidad dentro de la residencia (favor de indicar si existe algún factor que afecte la seguridad de la familia).						
Plomería General de la casa						
Pozo séptico						
Plomería externa a la casa						
Conexión a alcantarillado						
Paredes						
Plafón de techo						
Empañetado general o cubierta de la residencia						
Ventanas						
Loza de piso						
Techo(exterior)						
Puertas (favor de indicar si existe algún factor que afecte la seguridad de la familia).						
Equipo de baño						
Gabinete de cocina						
Losa de pared (baño y cocina)						
Escaleras						
Pasillos						
Calentador de agua						
"Laundry"(pileta y conexión de lavadora y secadora)						
Pintura General (interior y exterior)						
Limpieza general (favor de indicar si existen señales de alguna plaga como por ejemplo polilla, ratones etc.)						
Área para disposición de basura						

Se realizo un "as-built" de las condiciones existente Si No

Se tomaron fotos de las condiciones existentes Si No

COMENTARIOS GENERALES:

TIPO DE ACTIVIDAD A SER REALIZADA: REHABILITACION NUEVA CONSTRUCCION

FIRMA DEL INSPECTOR

FECHA

ANEJO 5: INSPECCION PARA CASOS MERITORIOS

ACTIVIDAD DE REHABILITACION Y NUEVA CONSTRUCCION POR DUEÑO



INSPECCION PARA CASOS MERITORIOS



Fecha de Solicitud de inspección: _____
 Coordinador de Caso: _____
 Nombre del participante: _____
 Composición familiar: _____
 Dirección del Participante: _____
 Teléfonos: _____
 Dirección de la propiedad: _____
 El Participante cuenta con titularidad (si/no) : _____
 El Participante cuenta permiso de construcción (si/no): _____
 Nombre del inspector : _____
 Fecha de inspeccion: _____

DESCRIPCION GENERAL DE LA PROPIEDAD:

Dimensiones del solar: _____
 Tipo de terreno y % aprox. (llano, semillano o escarpado): _____
 Acceso al solar (carretera, camino no asfaltado, etc.): _____
 Provisiones en el solar (AAA, AEE, pozo séptico): _____
 Existe estructura en el terreno (si/no): _____
 Tipo de construcción existente (Madera, Hormigón u otro): _____
 Tipo de vivienda (unifamiliar, multifamiliar, casa en hilera, etc.): _____
 Numero de Habitaciones: _____
 Niveles en la estructura: _____
 Breve descripción de la propiedad: _____
 De existir una estructura no completada favor de indicar el porcentaje (%) construido: _____
 Las condiciones del terreno son (favorables /no favorables) para la construcción: _____

Evaluación de Estructura Existente	En buenas condiciones		En malas condiciones		No Aplica (N/A)	Comentarios
<i>Tipo de Construcción:</i>	<i>hormigón</i>	<i>madera</i>	<i>hormigón</i>	<i>madera</i>		
Acceso a la residencia						
Medios de salida						
Cimientos						
Miembros estructurales (columnas, vigas o paredes)						
Pisos						
Electricidad dentro de la residencia (favor de indicar si existe algún factor que afecte la seguridad de la familia).						
Plomería General de la casa						
Pozo séptico						
Plomería externa a la casa						
Conexión a alcantarillado						
Paredes						
Plafón de techo						
Empañetado general o cubierta de la residencia						
Ventanas						
Loza de piso						
Techo (exterior)						
Puertas (favor de indicar si existe algún factor que afecte la seguridad de la familia).						
Equipo de baño						
Gabinete de cocina						
Losa de pared (baño y cocina)						
Escaleras						
Pasillos						
Calentador de agua						
"Laundry" (pileta y conexión de lavadora y secadora)						
Pintura General (interior y exterior)						
Limpieza general (favor de indicar si existen señales de alguna plaga como por ejemplo polilla, ratones etc.)						
Área para disposición de basura						

Se realizó un "as-built" de las condiciones existente Si No

Se tomaron fotos de las condiciones existentes Si No

CLASIFICACION DE CASO:

SE DETERMINA QUE EL CARÁCTER DEL CASO INSPECCIONADO ES:

PRIORITARIO NO PRIORITARIO

 FIRMA DEL DIRECTOR DEL
 AREA TECNICA

 FECHA

TIPO DE ACTIVIDAD A SER REALIZADA: REHABILITACION NUEVA CONSTRUCCION

Nota: Los casos clasificados **No Prioritarios** se procesaran a través de los parámetros regulares del programa "Home"

ANEJO 6: HOJA DE DIBUJOS ASBUILT

HOJA DE DIBUJOS "AS-BUILT"

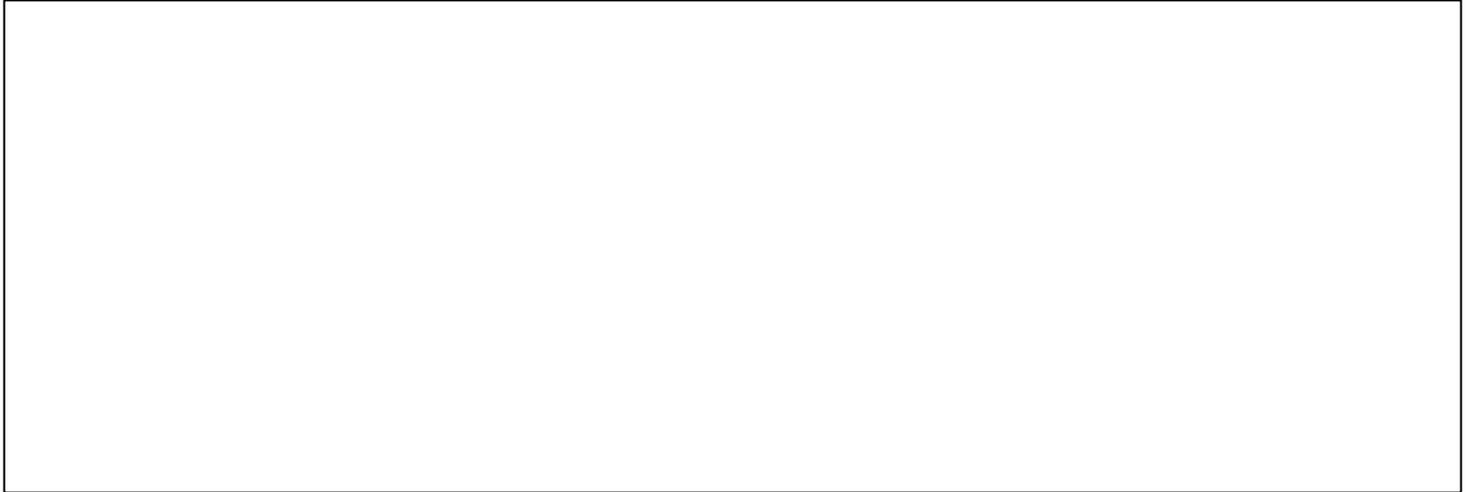
Fecha _____
Coordinador de Caso: _____
Nombre del participante: _____
Nombre del inspector : _____

FAVOR INCLUIR LOS SIGUIENTES DATOS:

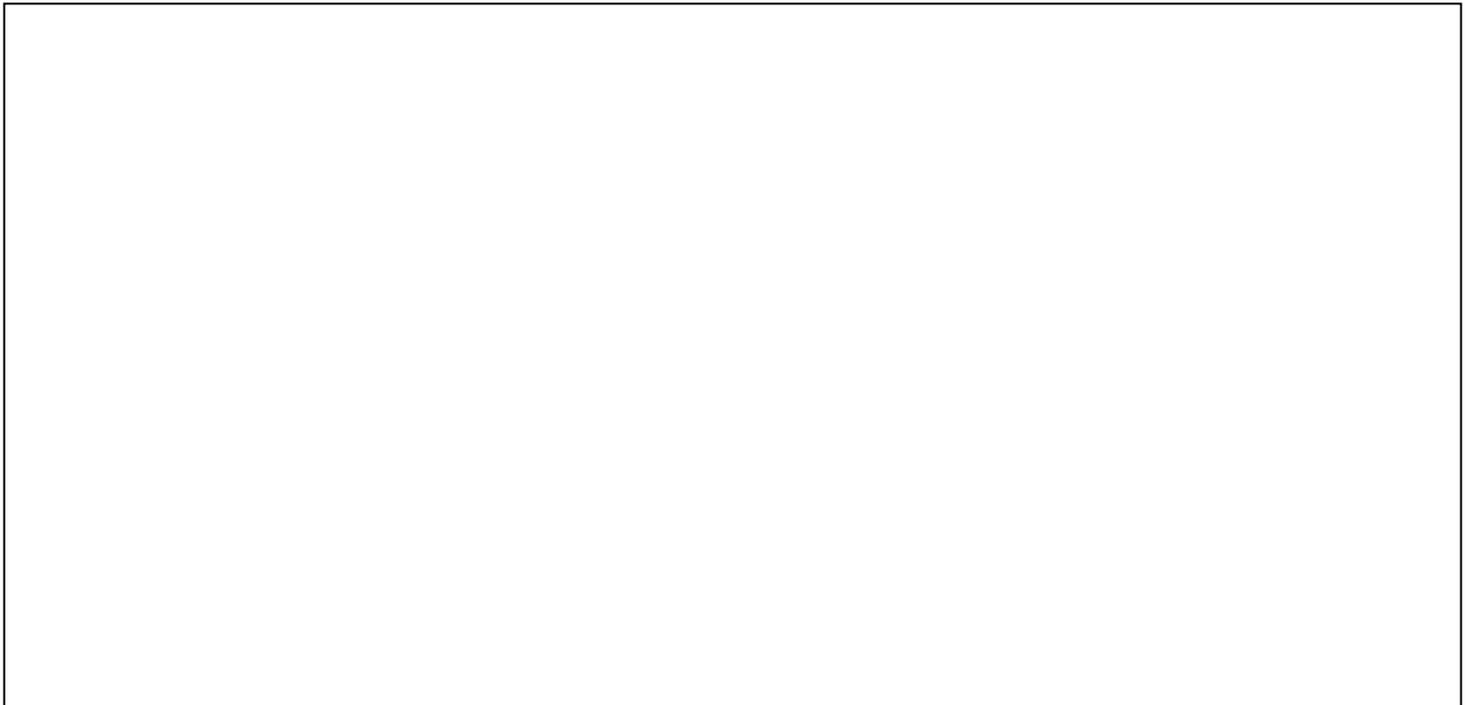
Dimensiones del solar

- Tipo de terreno (llano, semillano o escarpado)
- Acceso al solar (carretera, camino no asfaltado, etc.)
- Provisiones en el solar (AAA, AEE y pozo séptico)
- Localización de estructura existente en el solar
- Niveles de la estructura
- Configuración del terreno
- Localización de pozo séptico
- Árboles, quebradas, ríos, taludes, etc.
- Distribución de espacios de la estructura existente

"AS-BUILT" DEL SOLAR



"AS-BUILT" DE LA ESTRUCTURA



ANEJO 7: HOJA DE TRAMITE DE COTIZACIONES

PROGRAMA HOME
ACTIVIDAD DE REHABILITACION Y NUEVA CONSTRUCCION POR DUEÑO



HOJA DE TRAMITE DE COTIZACIONES



FECHA:

POR LA PRESENTE SE LE AUTORIZA AL PARTICIPANTE DEL PPROGRAMA "HOME" (SR. O SRA.) _____ A COMENZAR CON LA BUSQUEDA DE COTIZACIONES PARA LA CONSTRUCCION DE SU RESIDENCIA. EL PARTICIPANTE TENDRA TREINTA (30) DIAS CALENDARIO PARA SOMETER DICHA COTIZACION A LAS OFICINAS DEL PROGRAMA "HOME" A PARTIR DE LA FECHA EN QUE ES EMITIDA ESTA ORDEN.

FECHA LÍMITE PARA ENTREGAR COTIZACION A "HOME": _____

Firma del Director
Área Técnica

Fecha

SOLICITUD PARA REALIZAR COTIZACION A CONTRATISTA

ESTE DOCUMENTO REPRESENTA UN ACUERDO ENTRE EL PARTICIPANTE DEL PROGRAMA "HOME" Y EL CONTRATISTA EN DONDE EL CONTRATISTA SE COMPROMETE A ENTREGAR AL PARTICIPANTE UNA COTIZACION EN O ANTES DE LA FECHA LIMITE ESTABLECIDA POR EL PROGRAMA "HOME". DISPONIENDOSE QUE EL CONTRATISTA **DEBERA COMPLETAR CADA UNA DE LAS PARTIDAS QUE APLIQUEN O INDICAR CON (N/A) LAS QUE NO CORRESPONDAN.**

INFORMACION DE PARTICIPANTE:

Nombre: _____
Dirección del Participante: _____
Teléfonos: _____
Plano o modelo a cotizar: _____
Dirección del proyecto: _____
Breve descripción de la propiedad a cotizar: _____

INFORMACION DE CONTRATISTA:

Nombre: _____
Numero de lic. DACO: _____
Seguro Social del contratista: _____
Teléfono _____
Dirección del contratista: _____
Dirección del proyecto: _____
Fecha que entregara cotización: _____

Firma de Contratista

Fecha de hoy

Firma de Participante

Fecha de hoy

RECIBO DE COTIZACION

(PARA SER COMPLETADO POR PARTICIPANTE UNA VEZ RECIBA LA COTIZACION)

YO _____ CERTIFICO QUE _____ LA
(nombre de participante) (recibí / no recibí)
COTIZACION DEL CONTRATISTA SR. _____ EL DIA _____.

Firma del Participante

Fecha

Nota: El periodo para someter los estimados de construcción conjunto con este documento no sobrepasara los (30) días calendarios a partir de la fecha en que es emitida esta orden de comienzo de búsqueda de cotizaciones. De no cumplir con el periodo designado se procederá a inactivar el caso y el participante deberá comenzar el proceso de solicitud de beneficios del programa "Home" nuevamente si desea proseguir con el mismo.

ANEJO 8: ESTIMADO DE CONSTRUCCION

PROGRAMA HOME
ACTIVIDAD DE REHABILITACION Y NUEVA CONSTRUCCION POR EL DUEÑO
ESTIMADO DE CONSTRUCCION

Fecha: _____
 Nombre del participante: _____
 Dirección del Participante: _____
 Teléfonos: _____
 Plano o modelo a cotizar: _____
 Breve descripción de la propiedad a cotizar: _____
 Nombre del contratista _____ TEL: _____
 Seguro Social del contratista: _____
 Dirección del contratista: _____
 Dirección del proyecto: _____

Etapas	Cantidad	USO OFICIAL SOLAMENTE		
Etapas #1		Fecha _____		
1. Seguros		Aportación HOME: \$ _____		
a) F.S.E.		Aportación Participante: \$ _____		
b) Póliza de Responsabilidad General Comprensiva (Hold Harmless Agreement)		Total \$ _____		
c) Póliza De Riesgo (Builder Risk)		Pagadero en o antes de la primera certificación.		
d) Póliza de Cumplimiento de Pago (Payment and Performance Bond)		NOTA:		
e) Póliza de Responsabilidad General de Automóvil		A ser pagadero dentro de la primera etapa con evidencia de pago		
2. Permiso de construcción y arbitrios			SI	NO
3. Tasación				
Subtotal				
Etapas	Materiales	Mano de Obra	Mano de obra y Materiales	
4. Letrero del Proyecto a color (Panel 4' X8')				
5. Demolición y disposición de escombros (si aplica)				
6. Preparación de terreno (corte y relleno)				
7. Excavación de cimientos				
8. Instalación acero (área de piso y cimientos)				
9. Vaciado de hormigón (área de piso y cimientos)				
10. Electricidad (área de piso)				
11. Plomería (área de piso)				
12. Pozo séptico (si aplica)				
13. Casa PRE-diseñada de Madera (si aplica)				
SUBTOTAL				
Etapas #2				
1. Instalación paredes de bloques				
2. Vaciado hormigón de columnas y paredes				
3. Vaciado de hormigón (losa de techo)				
4. Escaleras y / o Rampas - Residencia				
SUBTOTAL				
Etapas #3				
1. Electricidad paredes y techo				
2. Empañetado general				
3. Instalación ventanas				
4. Instalación loza de piso				
5. Instalación de puertas				
6. Instalación de equipo de baño				
7. Instalación de gabinete				
8. Instalación loza de pared (baño, cocina)				
9. Pintura General				
10. Limpieza final				
11. Permiso de uso				
SUBTOTAL				
TOTAL				

Firma de contratista: _____

revisado 12/abril/2007

ANEJO 9: SOLICITUD DE RAZONABILIDAD DE COSTOS

SOLICITUD DE RAZONABILIDAD DE COSTOS

Actividad:	Rehabilitación o Nueva Construcción por el Dueño
Nombre del Propietario:	
Dirección:	
Municipio:	
Unidad:	
Nombre del Contratista:	

INFORMACION BASICA DE LA CONSTRUCCION

Vivienda:		Pies Cuadrados:	
Habitaciones:		Dimensiones:	
Núm. de Plantas:		Modelo:	

CERTIFICACION

Tipo de Construcción:		Costo Total :	
Niveles:		Aportación HOME:	
Costo por pie 2:		Aportación Familiar:	
Cabida Solar (M.C.):		Otra Aportación:	

Esta razonabilidad esta acompañada de un mínimo de _____ cotizaciones.

Por la información suministrada concluyo que la cotización presentada por el contratista es:

Razonable_____ **No Razonable**_____

Comentarios:

Fecha

Ing. Luis M. Muñoz Díaz
Director, Área Técnica

ANEJO 10: DOCUMENTOS REQUERIDOS AL CONTRATISTA

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Secretaría de Subsidio de Vivienda y Desarrollo Comunitario
Programa HOME
Unidad Técnica

Documentos Requeridos al Contratista:

- _____ **ASUME** – Certificación de no deuda
- _____ **CRIM** – Certificación de valores contributivos
- _____ **CRIM** – Certificación de no deuda
- _____ **Departamento de Hacienda** – Certificación de planillas de los últimos cinco años.
- _____ **Departamento de Hacienda** – Certificación de no deuda
- _____ **Departamento del Trabajo y Recursos Humanos** – Certificación del Negociado de Seguridad de Empleo, Sección de Contribuciones, Unidad de Gestión de Cobros.
- _____ Certificación de Incorporación – (en caso de ser una compañía o corporación)
- _____ Certificación del Departamento de Asuntos al Consumidor –DACO- (que pruebe que no tiene querellas en ese departamento).
- _____ Otros:

Seguros Necesarios para la Aprobación de Contrato:
(Después que el contrato es adjudicado)

- _____ Póliza del Fondo del Seguro del Estado.
- _____ Póliza de Responsabilidad General Comprensiva (*Hold Harmless Agreement*).
- _____ Póliza de Riesgo (*Builder Risk*).
- _____ Póliza de Cumplimiento de Pago (*Payment and Performance Bond*).
- _____ Póliza de Responsabilidad General de Automóvil.

Revisado: nmr/U.Técnica/OCT./2008
Usuario: Conf. Preconstrucción OWNER

**ANEJO 11: CARTA DE ADJUDICACION A
CONSTRATISTA**

FECHA

CONTRATISTA
DIRECCION

CARTA DE ADJUDICACION A CONTRATISTA

Luego de analizar el estimado de construcción sometido para la actividad de Nueva Construcción por el Dueño bajo el Programa HOME para el caso de **PARTICIPANTE** ubicado en el municipio de **PUEBLO**, se determinó aceptarle como contratista.

Modelo HOME (0000)

Costo Básico:

Variación:

Razón de Variación:

Aportación HOME:

Aportación Familiar:

Aportación (otro):

Total:

Como contratista deberá comenzar la obra en diez (10) días a partir de la fecha de carta de comienzo que se le entregara una vez se registre el contrato. Tendrá un periodo de cuatro (4) meses para terminar la construcción.

Le deseo el mayor de los éxitos en esta encomienda en beneficio del participante y el municipio de PUEBLO.

Cordialmente,

**ANEJO 12: LISTA DE COTEJO DE DOCUMENTOS
REQUERIDOS PARA LA ETAPA CONTRACTUAL**

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Secretaría de Subsidio de Vivienda y Desarrollo Comunitario

Programa HOME
Unidad Técnica

Actividad de Rehabilitación y Nueva Construcción por el Dueño

Lista de Cotejo de Documentos Requeridos para la Etapa Contractual

	SI	NO
1. H.Q.S. (Unidades existentes solamente)		
2. Forma - 4128 (Forma Ambiental)		
3. Planos de Construcción		
4. Plano de Situación		
5. Estimados de Costos (Demolición y pozo séptico - si aplica)		
6. Razonabilidad de Costos		
7. Carta de Adjudicación		
8. Seguros y Fianzas (Considerados en el estimado)		
a) F.S.E.		
b) Póliza de Responsabilidad general Comprensiva <i>(Hold Harmless Agreement)</i>		
c) Póliza de Riesgo <i>(Builder Risk)</i>		
d) Póliza Cumplimiento de Pago <i>(Payment and Performance Bond)</i>		
e) Póliza responsabilidad de Automóvil		
9) Registro de Contrato (DACO) número Licencia		
10) Copia Minuta de Preconstrucción		
11) Modelo de Etapas a Certificar		

Certifico que los documentos del caso de [REDACTED] y contratista [REDACTED], fueron entregados en la Unidad Técnica del Programa HOME y los mismos cumplen con los requisitos del Programa.

Ing. Luis M. Muñoz Díaz
Director
Unidad Técnica
Programa HOME

Fecha _____

NOTA: El permiso de construcción será requerido al participante previo al comienzo de la obra. Se le solicitará el permiso de uso al contratista simultáneamente con la certificación del Perito Electricista y del Maestro Plomero al finalizar la obra.

Revisado: nmr/U.Técnica/Oct./2008
Usuario: Preconstrucción OWNER

ANEJO 13: MODELO DE FACTURA

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Secretaría de Subsidio de Vivienda y Desarrollo Comunitario
Programa HOME
Unidad Técnica

MODELO FACTURA

Fecha _____

Nombre: Participante

Dirección: Física Exacta

Costo Total de la Construcción - \$0.0

Actividad: Rehabilitación o Nueva Construcción por el Dueño

Los trabajos consisten de construcción de vivienda, planta de concreto y bloques, 3 cuartos, 1 baño y "laundry"

FACTURA # SCH-03001

Leyenda de Factura

SCH= Iniciales del Nombre de la Compañía

H= "HOME" Inicial Nombre del Programa

03= Año

001= Número de factura en el año

PARTIDA #3

1. Empañetado general	\$0.0
2. Instalación de ventanas	\$0.0
3. Instalación de loza de piso	\$0.0
4. Instalación puertas	\$0.0
5. Instalación de equipo de baño	\$0.0
6. Instalación de gabinetes	\$0.0
7. Instalación loza de pared (baño, cocina)	\$0.0
8. Pintura general	\$0.0
9. Limpieza final	<u>\$0.0</u>

TOTAL FACTURADO PARTIDA #3 \$0.0

CERTIFICACIÓN

BAJO PENA DE NULIDAD ABSOLUTA CERTIFICO QUE NINGÚN SERVIDOR PÚBLICO DE ESTE ORGANISMO ES PARTE O TIENE INTERÉS EN LAS GANANCIAS O BENEFICIOS PRODUCTO DEL CONTRATO OBJETO DE ESTA FACTURA Y DE SER PARTE O TENER INTERÉS EN LAS GANANCIAS O BENEFICIOS PRODUCTO DEL CONTRATO O MEDIADO UNA DISPENSA PREVIA. LA ÚNICA CONSIDERACIÓN PARA SUMINISTRAR LOS BIENES O SERVICIOS OBJETO DEL CONTRATO HA SIDO EL PAGO ACORDADO CON EL REPRESENTANTE AUTORIZADO DE LA AGENCIA. EL IMPORTE DE ESTA FACTURA ES JUSTO Y CORRECTO, LOS TRABAJOS DE ESTA CONSTRUCCIÓN HAN SIDO REALIZADOS, EN SU TOTALIDAD (LOS SERVICIOS PRESTADOS) Y NO HAN SIDO PAGADOS.

Contratista

Participante

Revisado: nmr/U.Técnica/OCT./2008
Usuario: Conf. Preconstrucción OWNER

ANEJO 14: NOTIFICACION DE APROBACION DE UNIDAD DE VIVIENDA

Fecha

Participantes

Dirección

NOTIFICACION DE APROBACION DE UNIDAD DE VIVIENDA

Oficialmente se le notifica la aprobación de la construcción de la unidad de vivienda en referencia. Se procesará a expedir la autorización para mudarse tan pronto cumpla con las condiciones a continuación:

- ✓ Permiso de Uso
- ✓ Certificación que indique no existen asuntos extracontractuales pendientes entre participante y contratista
- ✓ Aceptación de la unidad (Participante)
- ✓ Demolición de la estructura existente
- ✓ Remoción de la temporera eléctrica

El ocupar la unidad sin el previo consentimiento expreso y escrito del Programa HOME conllevará la extinción del contrato con las consecuencias que se expresan en la quinta cláusula de dicho contrato.

Cordialmente,

Ing. Luis M. Muñoz Díaz
Director
Unidad Técnica

Participante

Fecha

Contratista

Fecha

ANEJO 15: AUTORIZACION PARA MUDARSE

Fecha

AUTORIZACIÓN PARA MUDARSE

Con la inspección final realizada el _____, se le autoriza a mudarse a su unidad de vivienda. La inspección fue aprobada y cumple con todos los estándares del Programa HOME. Esta autorización será válida si se cumple en su totalidad con la notificación de aprobación de unidad de vivienda.

Cordialmente,

Ing. Luis M. Muñoz Díaz
Director
Unidad Técnica

Recibido Por:

Fecha

ANEJO 16: CERTIFICACION DE PAGO

NOMBRE DE LA ACTIVIDAD: _____ PUEBLO: _____

ETAPA #: _____ SOLICITUD DE FONDOS #: _____

FECHA DE SOLICITUD: _____ CANTIDAD: _____ (Unidad Fiscal)

INCLUYE ORDEN DE CAMBIO: _____ (SI) _____ (NO)

FECHA RECIBIDO IINSPECTOR: _____ FECHA DE INSPECCION: _____

Certifico que la obra aquí mencionada se inspeccionó según los requisitos, procedimientos y trabajos realizados; y que los mismos:

- Cumplen con los requisitos del Programa
 NO cumplen con los requisitos del Programa

% DE OBRA
REALIZADA

Comentario: _____

FIRMA DEL INSPECTOR: _____ FECHA: _____
(Programa HOME)

Certifico que la inspección se realizó en conformidad con los trabajos realizados y que estoy () de acuerdo () no de acuerdo con dicha inspección.

FIRMA DEL CONTRATISTA: _____ FECHA: _____

Certifico que he revisado cumplimiento con las normas laborales establecidas en el 29 CFR Parte 1, 3, 5 (Davis Bacon Act- proyectos de más de 12 unidades) y que este proyecto:

- Está cumpliendo con los requisitos de la Reglamentación
 NO está cumpliendo con los requisitos de la Reglamentación
 NO Aplica

FIRMA: _____ FECHA: _____
Personal Designado

Certifico que todo el proceso de inspección ha sido completado y autorizo que esta solicitud de fondos sea procesada para pago.

FIRMA DEL INGENIERO: _____ FECHA: _____
Director(a) o Representante

Comentario: _____

La factura presentada va en acorde a los fondos aprobados según la propuesta final del proyecto y/o sus enmiendas y los seguros aplicables al día.

FIRMA: _____ FECHA: _____
Área Fiscal - IDIS

Comentario: _____

Certifico que las certificaciones presentadas para pago han sido contabilizadas, que están acorde al presupuesto aprobado, y que las partidas presupuestarias tienen balance disponible para el pago de \$_____.

FIRMA: _____ FECHA: _____
Contador o Representante

Comentario: _____

Aprobado por: _____ FECHA: _____
Director(a) o Representante

ANEJO 17: INSPECTION HANDBOOK



DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

**HOME PROGRAM
NEW CONSTRUCTION AND REHABILITATION STANDARS GUIDE**

INSPECTIONS HAND BOOK

PROJECT INFORMATION

Project Name: _____

Project Address: _____

Contractor or Developer: _____

Telephone: _____

Address: _____

Participant Name: _____

Telephone: _____

Contract Initial Date: _____

Contract Final Date: _____

Project Initial Date: _____

Project Final Date: _____

INSPECTIONS NOTICE SHEET

PROJECT NAME: _____

1st Inspection:

Inspection date: _____

Inspector Name: _____

Signature: _____

% Job Realize: _____

2nd Inspection:

Inspection date: _____

Inspector Name: _____

Signature: _____

% Job Realize: _____

3rd Inspection:

Inspection date: _____

Inspector Name: _____

Signature: _____

% Job Realize: _____

4th Inspection:

Inspection date: _____

Inspector Name: _____

Signature: _____

% Job Realize: _____

5th Inspection:

Inspection date: _____

Inspector Name: _____

Signature: _____

% Job Realize: _____

INSPECTIONS NOTICE SHEET

PROJECT NAME: _____

6th Inspection:

Inspection date: _____

Inspector Name: _____

Signature: _____

% Job Realize: _____

7th Inspection:

Inspection date: _____

Inspector Name: _____

Signature: _____

% Job Realize: _____

8th Inspection:

Inspection date: _____

Inspector Name: _____

Signature: _____

% Job Realize: _____

9th Inspection:

Inspection date: _____

Inspector Name: _____

Signature: _____

% Job Realize: _____

10th Inspection:

Inspection date: _____

Inspector Name: _____

Signature: _____

% Job Realize: _____

PAYMENT INSPECTION FORM

PROJECT NAME: _____

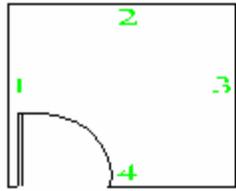
Site visits and Construction Percentage:

1st	2nd	3rd	4th	5th	6th	7th	8th	9th	10th	
(date)										
<u> % </u>	SITE WORK, FOOTER									
<u> % </u>	FINSH GRADE									
<u> % </u>	FLOORS									
<u> % </u>	WALLS									
<u> % </u>	ROOF									
<u> % </u>	GYPSUM BOARD									
<u> % </u>	WINDOWS									
<u> % </u>	DOORS									
<u> % </u>	KITCHEN CABINETS									
<u> % </u>	PLUMBING									
<u> % </u>	ELECTRICAL WORK									
<u> % </u>	INTERIOR FINISHES									
<u> % </u>	EXTERIOR FINISHES									
<u> % </u>	SMOKE DETECTORS									
<u> % </u>	ACCESSIBILITY EQUIP.									
<u> % </u>	STAIR AND RAILS									
<u> % </u>	ELEVATORS									
<u> % </u>	BATHROOM & EQUIP.									
<u> % </u>	LAUNDRY									
<u> % </u>	WALKWAYS									

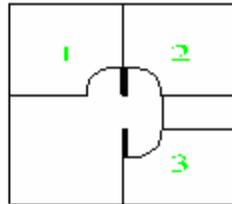
Comments:

(Revision-September/08-k.g.).

PUNCH LIST



WALLS



BEDROOMS

Project Name:

Date:

Inspection "Punch List"

Project Address:

Inspector:

Apartment or house:

Floor:

I. LIVING ROOM:

- Door = _____
- Walls = _____
- Windows = _____
- Receptacles = _____
- Floor tiles and base = _____
- Ceiling = _____
- Light Fixtures = _____

II. DINING ROOM:

- Walls = _____
- Windows = _____
- Receptacles = _____
- Floor tiles and base = _____
- Ceiling = _____
- Smoke Detector = _____
- Light Fixtures = _____

III. KITCHEN:

- Door = _____
- Walls = _____
- Windows = _____
- Receptacles "Ground Fault" = _____
- Floor tiles and base = _____
- Ceiling = _____
- Smoke Detector = _____
- Light Fixtures = _____
- Kitchen Equipment = _____
 - Wall & Floor Cabinets _____
 - Kitchen Sink _____
 - Wall tiles _____

- Accessories _____

IV. LAUNDRY:

- Door = _____
- Walls = _____
- Windows = _____
- Receptacles = _____
- Floor tiles and base = _____
- Ceiling = _____
- Light Fixtures = _____
- Water Heater = _____
- Drainage = _____
- Shelves = _____
- Lavatory = _____
- Combo space & Accessories = _____

V. AISLE:

- Walls = _____
- Ceiling = _____
- Receptacles = _____
- Floor tiles and base = _____
- Smoke Detector = _____
- Light Fixtures = _____

VI. BALCONY:

- Door = _____
- Walls = _____
- Receptacles = _____
- Light Fixtures = _____
- Floor tiles and base = _____
- Ceiling = _____
- Railing = _____
- Drainage = _____

VII. BEDROOMS:

- | <u>#1</u> | <u>#2</u> |
|--------------------------|------------------------|
| • Door = _____ | Door = _____ |
| • Walls = _____ | Walls = _____ |
| • Windows = _____ | Windows = _____ |
| • Receptacles = _____ | Receptacles = _____ |
| • Floor Tile = _____ | Floor Tile = _____ |
| ▪ Floor Base = _____ | Floor Base = _____ |
| • Ceiling = _____ | Ceiling = _____ |
| • Smoke Detector = _____ | Smoke Detector = _____ |
| • Closet = _____ | Closet = _____ |
| • Light Fixture = _____ | Light Fixture = _____ |

#3

- Door = _____
- Walls = _____
- Windows = _____
- Receptacles = _____
- Floor Tile = _____
- Floor Base = _____
- Ceiling = _____
- Smoke Detector = _____
- Closet = _____
- Light Fixture = _____

#4

- Door = _____
- Walls = _____
- Windows = _____
- Receptacles = _____
- Floor Tile = _____
- Floor Base = _____
- Ceiling = _____
- Smoke Detector = _____
- Closet = _____
- Light Fixture = _____

VIII. BATHROOM:

- Door = _____
- Walls = _____
- Windows = _____
- Receptacles "Ground Fault" = _____
- Floor tiles and base = _____
- Ceiling = _____
- Bathroom Equipment = _____
 - Tub _____
 - Lavatory _____
 - Medicine Cabinet _____
 - Toilet _____
 - Accesories _____
 - Wall Tiles _____

IX. SITE:

- Stairs = _____
 - Threads & Risers = _____
 - Railings = _____
 - Stair Nosing = _____
 - Ceramic Tiles = _____
- Accessories = _____
- Mechanical Room = _____
- Janitors = _____
- Fence = _____
- Entrance Fence = _____
- Top soil & Land Scaping = _____
- Parking Lots = _____
- Parking Signage = _____
- Exterior Furniture = _____
- Electrical Distribution panel well protected = _____
- AAA Meters = _____
- Reinforcement Walls = _____
- Side Walks = _____
- Ramps = _____
- Aisles = _____

- Roof Drainage = _____
- Fire Pipes = _____
- General Cleaning = _____
- Water Sewers = _____
- Plantings = _____
- Parking Levels = _____
- Interior Walls = _____
- Exterior Walls = _____
- Septic Tank = _____

General Notes:

(Revision-September/08-k.g.).

FINAL INSPECTION

NOMBRE DEL PROYECTO

Inspection Date:	
Inspector Name:	
Inspector Signature:	
% Job Realize:	
Apartment Number:	

ITEM	PASS	FAIL
Footer	√	
Foundation	√	
Framing	√	
Floors	√	
Walls	√	
Roof	√	
Interior Partitions	√	
Windows & Doors	√	
Backing and Kitchen Cabinets	√	
Insulation	√	
Plumbing	√	
Electrical	√	
Interior and Exterior Finishes	√	
Smoke Detectors	√	
Disabled Accessibility	√	
Stairs, Rails and Porches	√	
Backing and Bathroom Cabinets	√	
Bathroom Equipment	√	
Laundry Equipment	√	
Finish Grade of the Building	√	
Concrete Walkways	√	
ELEVATORS		

Comments:

**ANEJO 18: APPLICATION FOR FINAL INSPECTION
(PUNCHLIST)**



APPLICATION FOR FINAL INSPECTION

PUNCH LIST

HOME PROGRAM

Job Name: _____

Contractor: _____

Telephone of Contractor: _____

Address: _____

Participant Name: _____

Project Address: _____

Today's Date: _____

Date for Final Inspection: _____

Project Start Date: _____

Project Finish Date: _____

ALL APPLICABLE ITEMS IN THE FOLLOWING CHART SHALL BE CHECKED BY THE CONTRACTOR AS COMPLETED IN ORDER TO PROCEED WITH THE FINAL PUNCH LIST INSPECTION

ITEM	COMPLETE	INCOMPLETE (%)
Footings (Concrete)		
Foundations (Concrete)		
Walls (Concrete)		
Floors (concrete)		
Ceramic Tiles and bases		
Roof (interior and exterior)		
Interior Walls (plastering)		
All Doors		
All Windows		
Windows, Doors and Hardware		
Kitchen floor and Cabinets		
Interior Walls and Insulation		
All Appliances		
Wired Devices and Circuit Breakers		
All Smoke Detectors		
Interior and Exterior Finishes		
Handicapped Bathroom Equipment		
Ramps, Stairs, Rails and Porches		
Elevators		
Bathroom Cabinets		
All Bathroom Equipment		
All Closet Equipment		
All Laundry Equipment		
Plumbing Certification		
Electrical Certification		
Parking with wheel stops and signage		
Concrete Walkways		
All Painting (interior and exterior)		
Finish Grade of the Building		
Landscaping		
Exterior Fence		

Comments _____

Revisado: nmr/feb.2009

ANEJO 19: FORMULARIO DE PUNCHLIST

NOMBRE DEL PROYECTO:

Fecha:

Inspección "Punch List"

Edificio o dirección:

Inspector:

Piso:

Apartamento o Casa:

**I. SALA:**

- ✚ Puerta =
- ✚ Paredes =
- ✚ Ventanas =
- ✚ Receptáculos =
- ✚ Losa de Piso y Zócalos =
- ✚ Techo/Plafón =
- ✚ Lámparas =

II. COMEDOR:

- ✚ Paredes =
- ✚ Ventanas =
- ✚ Receptáculos =
- ✚ Losa de Piso y Zócalos =
- ✚ Techo/Plafón =
- ✚ Detector de Humo =
- ✚ Lámparas =

III. COCINA:

- ✚ Puerta =
- ✚ Paredes =
- ✚ Ventanas =
- ✚ Receptáculos "Ground Fault" =
- ✚ Losa de Piso y Zócalos =
- ✚ Techo/Plafón =
- ✚ Detector de Humo =
- ✚ Equipo de Cocina =
 1. gabinete de piso y de pared
 2. fregadero
 3. hueco de estufa y nevera
 4. losas de pared
 5. accesorios

IV. PASILLO:

- ✚ Paredes =
- ✚ Techo/Plafón =
- ✚ Receptáculos e interruptores =
- ✚ Losa de Piso y Zócalos =
- ✚ Detector de humo =

V. BALCON:

- ✚ Puerta =
- ✚ Paredes =
- ✚ Receptáculos =
- ✚ Losa de Piso y Zócalos =
- ✚ Techo =
- ✚ Baranda =
- ✚ Drenaje =

#1

- Puerta =
- Paredes =
- Ventanas =
- Receptaculos =
- Lamparas =
- Losa de piso y zócalos =
- Techo =
- Detector de Humo =
- Closet =

#2

- Puerta =
- Paredes =
- Ventanas =
- Receptaculos =
- Lamparas =
- Losa de piso y zócalos =
- Techo =
- Detector de Humo =
- Closet =

#3

- Puerta =
- Paredes =
- Ventanas =
- Receptaculos =
- Lamparas =
- Losa de piso y zócalos =
- Techo =
- Detector de Humo =
- Closet =

#4

- Puerta =
- Paredes =
- Ventanas =
- Receptaculos =
- Lamparas =
- Losa de piso y zócalos =
- Techo =
- Detector de Humo =
- Closet =

VII. LAUNDRY:

- ✚ Puerta =
- ✚ Paredes =
- ✚ Ventanas =
- ✚ Receptáculos =
- ✚ Losa de Piso y Zócalos =
- ✚ Techo/Plafón =
- ✚ Lámparas =
- ✚ Calentador de agua =
- ✚ Drenaje =
- ✚ Tablillas =
- ✚ Pileta =
- ✚ Espacio para lavadora, secadora y conexiones =

VIII. BAÑO:

- ✚ Puerta =
- ✚ Paredes =
- ✚ Ventanas =
- ✚ Receptáculos "Ground Fault" =
- ✚ Losa de Piso y Zócalos =
- ✚ Techo/Plafón =
- ✚ Equipo de Baño =
 1. bañera
 2. lavamanos
 3. botiquín
 4. inodoro
 5. accesorios
 6. losas de pared

NOTAS GENERALES:

NOMBRE DEL PROYECTO:

Fecha:
Inspección "Punch List"
Edificio o dirección:
Inspector:
Apartamento o Casa:

Piso:



IX. SITE:

- ✚ Escaleras =
 1. Huellas y Contrahuellas
 2. Pasamanos
 3. Bull nosing
 4. Pintura o losa de piso
- ✚ Ascensores =
- ✚ Cuartos de máquinas =
- ✚ "Janitors" =
- ✚ Verjas =
- ✚ Portón de entrada =
- ✚ Top soil, grama y vegetación =
- ✚ Hidrante en el proyecto =
- ✚ Posetos y drenajes =
- ✚ Encintados =
- ✚ Estacionamientos =
- ✚ Niveles en el estacionamientos =
- ✚ Rotulación de Estacionamientos de impedidos =
- ✚ Contadores eléctricos con protección =
- ✚ Contadores de la AAA =
- ✚ Muros en el Proyecto =
- ✚ Aceras =
- ✚ Rampas =
- ✚ Pasillos =
- ✚ Drenajes en los techos =
- ✚ Pozo Séptico =
- ✚ Paredes exteriores =
- ✚ Pintura exterior =
- ✚ Mobiliario del exterior =
- ✚ Limpieza general =

NOTAS GENERALES:-----

ANEJO 20: FINAL INSPECTION

FINAL INSPECTION

NOMBRE DEL PROYECTO

Inspection Date:	
Inspector Name:	
Inspector Signature:	
% Job Realize:	
Apartment Number:	

ITEM	PASS	FAIL
Footer	√	
Foundation	√	
Framing	√	
Floors	√	
Walls	√	
Roof	√	
Interior Partitions	√	
Windows & Doors	√	
Backing and Kitchen Cabinets	√	
Insulation	√	
Plumbing	√	
Electrical	√	
Interior and Exterior Finishes	√	
Smoke Detectors	√	
Disabled Accessibility	√	
Stairs, Rails and Porches	√	
Backing and Bathroom Cabinets	√	
Bathroom Equipment	√	
Laundry Equipment	√	
Finish Grade of the Building	√	
Concrete Walkways	√	
ELEVATORS		

Comments:

ANEJO 21: BREAKDOWN FOR PAYMENT

						Total Quantity		HOME %				NTERM %								
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	RS	Q	T	U
Item	Description	Quantity	Unit	Cost Per Unit	Total	Previous	This Period	HOME Contribution	Previous	This Period	To Date	NTERM Contribution	Previous	This Period	To Date	Total Period HOME / Interim	Total To Date	Unused Balance Total	Total Retainage	% of Constr.
ETAPA #3																				
22	Rebeldizidad de paredes y techo																			
23	Ponería de paredes																			
24	Empañetado techo y paredes (interior)																			
25	Empañetado (exterior)																			
26	Topping de piso																			
27	Instalación losos de cerámica (12"x12" min.) y zócalos																			
28	Instalación losos de cerámica non-slip en balcón																			
29	Paredes de gypsum board																			
30	Instalación de ventanas de celosía																			
31	Operadores de ventanas de celosía																			
32	Instalación de puertas corredizas de metal y espejo																			
33	Instalación de puertas - sólida																			
34	Instalación de puertas - semisólida																			
35	Herrajes de puertas																			
36	Instalación de gabinetes de cocina (de piso)																			
37	Instalación de gabinetes de cocina (de pared)																			
38	Instalación de losos de pared (de cocina)																			
39	Instalación de losos de pared (de baño)																			
40	Fregadero																			
41	Pileta del laundry																			
42	Calentador de agua																			
43	Equipo y accesorios de baño																			
	43.a. Lavamanos																			
	43.b. Inodoro																			
	43.c. Bañera																			
	43.d. Ducha																			
	43.e. Jalonera con barra (de bañera)																			
	43.f. Tubo de cocina																			
	43.g. Papelera (para papel de inodoro)																			
	43.h. Jalonera																			
	43.i. Cepillero (para cepillo de dientes)																			
	43.j. Botiquín con espejo																			
	43.k. Gancho para toalla																			
	43.l. Toallero de barra de 24"																			

						Total Quantity		HOME %				INTERM %								
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
Item	Description	Quantity	Unit	Cost Per Unit	Total	Previous	This Period	HOME Contribution	Previous	This Period	To Date	INTERM Contribution	Previous	This Period	To Date	Total Period HOME / Interim	Total To Date	Unused Balance Total	Total Retainage	% of Constr.
44	Extractor de aire (si aplica)																			
45	Detectores de humo																			
46	Taillies de los closets																			
47	Número que identifica la unidad de vivienda																			
48	Junta plástica decorativa de 1"																			
49	Pintura (interior)																			
50	Pintura (exterior)																			
51	Limpieza final																			
52	Permiso de Uso																			
	SUBTOTAL																			
	COSTOS ADICIONALES																			
53	Demolición y disposición de escombros (si aplica)																			
54	Muro de contención (si aplica)																			
55																				
56																				
57																				
58																				
59																				
	SUBTOTAL																			
	TOTAL																			

LEYENDA:

LS = LUMP SUM	SY = SQUARE YARDS	LF = LINEAL FEET	LM = LINEAL METERS	MO = MONTHS
EA = EACH	CF = CUBIC FEET	CM = CUBIC METERS	LB = POUNDS	QQ = QUINTAL
CY = CUBIC YARDS	SF = SQUARE FEET	SM = SQUARE METERS	TONS = TONS	

Bajo pena de nulidad absoluta certifico que ningún servidor público de este organismo es parte o tiene algún interés en las ganancias o beneficios producto del contrato objeto de esta factura y de ser parte o tener interés en las ganancias o beneficios producto del contrato ha mediado una dispensa previa. La única consideración para suministrar los bienes o servicios objeto del contrato ha sido el pago acordado con el representante autorizado de la agencia. El importe de esta factura es justo y correcto. Los trabajos de construcción han sido realizados, los productos han sido entregados (los servicios prestados) y no han sido pagados.

FAVOR DE EMITIR CHEQUE A NOMBRE DE:

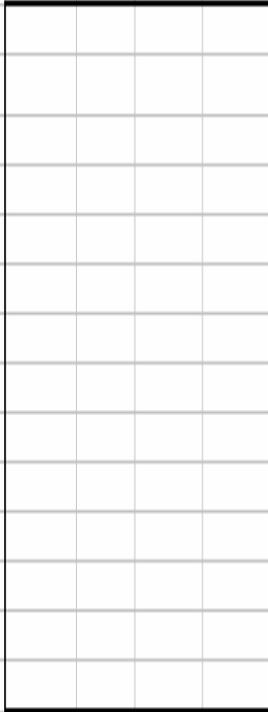
 Contratista (firma) Fecha HOME (nombre en bloque) HOME (firma) Fecha

Contratista

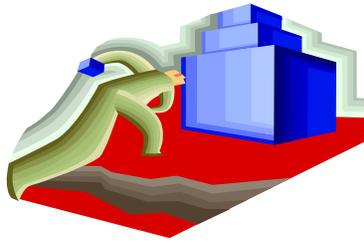
 Participante (firma) Fecha Interino (nombre en bloque) Interino (firma) Fecha ING. / ARQ. Firma y Sello

Participante

revisado: mpdv/febrero 2009



**ANEJO 22: HOJA DE FACTURA
(PARA PROYECTOS)**



FACTURA

Para: Programa HOME

De: Proyecto (Nombre)

CONTRATO # :

FACTURA # :

CONCEPTO:

- Hard Cost
- Soft Cost
- Gastos Operaciones
- Gastos de Adquisición

Del proyecto por la cantidad de \$ según detallado en la
Certificación de pago adjunta.

Bajo pena de nulidad absoluta certifico que ningún servidor público de este organismo es parte o tiene algún interés en las ganancias o benéfico producto del contrato a media de una dispensa previa. La única consideración para suministrar los bienes o servicios objeto del contrato a sido al pago acordado con el representante autorizado de la agencia. El importe de esta factura es justo y correcto. Los trabajos de construcción han sido realizados, los productos han sido entregados (los servicios prestados) y no han sido pagados.

Firma

ANEJO 23: ESTATUS ORDENES DE CAMBIO

**ANEJO 24: PREPARACION DE CARTA DE
CANCELACION DEL FONDO DEL SEGURO DEL
ESTADO**

14 de diciembre de 2004

Área Programática
Programa HOME

Ing. Luis Muñoz
Director
Área Programática

PREPARACIÓN DE CARTA DE CANCELACIÓN DEL FSE

Para preparar la carta de cancelación del FSE tendrá que venir acompañada de los siguientes documentos:

- Copia de la póliza del Fondo
- Copia de la inspección final con la fecha de terminación del contrato
- Incluir número póliza a cancelarse

No se firmará ninguna que no venga con esto.

/bms

NOTA: Antes de hacer el pago del 10% del retenido se debe completar la hoja de evaluación de Contratista.

**ANEJO 25: RELEVO DEL FONDO DEL SEGURO DEL
ESTADO**

1 de enero de 2006

Corporación del Fondo del
Seguro del Estado
Esquina Avenida de Diego
Rio Piedras, P.R. 00925

RE: *Juan Del Pueblo*
Dirección

Estimados Señores:

Conforme a la información solicitada por (Contratista y/o Desarrollador le indicamos que el proyecto de referencia fue terminado en su totalidad a un costo de \$00,000.00.

El mismo fue aprobado por el programa HOME, de acuerdo a las especificaciones y reglamentaciones federales y estatales de construcción.

De requerir alguna información adicional puede comunicarse a los teléfonos (787) 648-8783 o (939) 475-3071.

Atentamente,

Ing. Luis Muñoz P. E.
Director
Área Técnica
Programa HOME

Nota: A ser entregada por la coordinadora conjuntamente con la carta de Autorización para mudarse y notificación de aprobación de vivienda.

/bms

ANEJO 26: ROTULO

EL TAMAÑO DEL ROTULO PARA CASOS OWNER SERA: 4' X 8'
EL TAMAÑO DEL ROTULO PARA PROYECTOS SERA: 8' X 12'

PARA ESPECIFICACIONES DEL ARTE, CONSTRUCCION Y MATERIALES DEBERAN
COMUNICARSE CON EL AREA DE COMUNICACIONES DEL DEPARTAMENTO DE LA
VIVIENDA AL TELEFONO: 274-2527 EXT. 6425.