



Programa de Rehabilitación/Reconstrucción Ocupado por el Propietario (OOR por sus siglas en inglés) Preguntas Frecuentes

Este documento brinda respuestas a las preguntas frecuentes de los solicitantes de la Solución 2 que reciben una subvención del Programa de rehabilitación y reconstrucción ocupado por el propietario de recuperación ante desastres (OOR por sus siglas de inglés).

1. ¿El programa tendrá un contrato con mi contratista general o necesitarán un contrato con mi contratista general?

No. Se espera que tenga un contrato con su constructor. El programa tendrá un Acuerdo de administración de la construcción por separado con usted como solicitante.

2. ¿Mi contratista general me envía facturas por el trabajo terminado a mí o a ReCoverCA? (OOR por su sigla de inglés)

Su contratista general debe enviarle la factura. Una vez que verifique que el trabajo facturado en la factura se haya completado de acuerdo con su contrato de construcción, enviará la factura al Gerente de Construcción del programa para su pago. La factura debe dejar en claro qué artículos del alcance de trabajo aprobado por el programa se están facturando. La expectativa del Programa es que el propietario haya realizado su propia inspección antes de realizar una solicitud de inspección del Programa.

3. ¿El programa le paga directamente al contratista general o le pago yo?

El Programa le pagará directamente a su Contratista general por el trabajo elegible y completado que figura en el alcance del trabajo del Programa. Su ámbito de trabajo se puede encontrar en su Acuerdo de Gestión de Construcción con el CM. El pago se enviará solo después de completar y recibir un informe de inspección de progreso, formularios de solicitud de sorteo y la autorización del solicitante para liberar el pago.

4. ¿Cuánto cuesta actualizar el Certificado de Seguro (COI)?

Esto varía para cada solicitante y su contratista general, ya que hay muchos factores que intervienen en el precio del seguro, incluido el tamaño del proyecto, el tipo de trabajo y otros parámetros del proveedor.



Programa de Rehabilitación/Reconstrucción Ocupado por el Propietario (OOR por sus siglas en inglés) Preguntas Frecuentes

5. ¿Qué tipo de seguro necesitará mi constructor para cumplir con los requisitos del Programa?

Los requisitos de seguro para los constructores se describen en la Sección 2 (f) "Bonos de seguro, licencia, pagos e hipoteca del solicitante" del Acuerdo de administración de construcción de CM. Los segmentos/viñetas resaltadas identificarán los límites y requisitos mínimos de la póliza de seguro.

El Solicitante tiene la responsabilidad de asegurarse de que su Solicitante GC tenga todas las licencias requeridas y mantenga todas las pólizas de seguro requeridas y deberá demostrar cumplimiento con el Programa al proporcionar prueba de coberturas al Programa antes de iniciar cualquier Trabajo de Construcción bajo este Acuerdo. El Solicitante deberá proporcionar al Programa los certificados de seguro del Solicitante GC que demuestren las siguientes coberturas y límites, e incluyendo los endosos del Asegurado Adicional y las renunciaciones a la subrogación a favor de HCD (HCD por sus siglas en inglés) y CM que se enumeran a continuación:

HCD (HCD por sus siglas en inglés):

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California
2020 West El Camino Avenue
Sacramento, CA 95833

CM:

SLSCO, LTD
P.O. Box 17017
Galveston, TX 77552

Se requieren los siguientes con los mínimos que dictarán las leyes vigentes:

1. Seguro de responsabilidad general comercial (basado en la ocurrencia; con límites mínimos de \$1,000,000 por ocurrencia / \$2,000,000 en total).
2. Seguro de Compensación para Trabajadores/Responsabilidad del Empleador (con límites mínimos de cobertura según corresponda según la ley de California); y



Programa de Rehabilitación/Reconstrucción Ocupado por el Propietario (OOR por sus siglas en inglés) Preguntas Frecuentes

6. ¿Se requieren Bonos de Pago y Cumplimiento en los proyectos de la Solución 2 financiados por OOR (OOR por sus siglas en inglés)?

El Programa no requerirá Bonos de Pago y Cumplimiento para los proyectos de la Solución 2 en este momento.

7. ¿Tenemos que pagar más dinero (fideicomiso) después de firmar el contrato con el CM del Programa?

No. Los solicitantes deben haber liquidado las obligaciones de depósito en garantía antes de firmar este contrato con el CM del Programa.

8. ¿Qué es una inspección de hitos?

Una inspección de hitos es una inspección que verifica la finalización del trabajo facturado por el contratista general solicitante. El trabajo para facturar debe ser del alcance de trabajo aprobado por el Programa y puede facturarse como máximo mensualmente. El contratista general solicitante debe hacer referencia a los elementos de línea que se completaron del alcance de trabajo aprobado por el Programa en la factura. Esto garantiza que se cumplan todos los requisitos preliminares antes de la inspección del sitio de progreso.

9. ¿Cómo solicitamos las inspecciones de obra?

El solicitante envía un correo electrónico a su contacto de CM designado con el formulario del programa que indica los elementos de línea completados del alcance de trabajo aprobado por su programa. Los puntos de contacto se determinarán durante o después de la finalización del evento de firma del Acuerdo de contrato de gestión de la construcción. CM programará una fecha de inspección con 48 a 72 horas de anticipación y saldrá a realizar la inspección.

10. Si estamos cerca o más del 75% de finalización, ¿puedo llamar a la inspección ahora?

No, las inspecciones del programa se basan en el porcentaje completado del alcance del trabajo aprobado por el programa.

El primer hito es el 25% de finalización del alcance de trabajo aprobado por el programa. Posteriormente, después de la inspección inicial del 25 %, un Solicitante



Programa de Rehabilitación/Reconstrucción Ocupado por el Propietario (OOR por sus siglas en inglés) Preguntas Frecuentes

puede facturar al 20 % de los segmentos completados, pero las solicitudes son como máximo mensuales.

11. ¿Cuánto tiempo de anticipación necesita para programar la inspección?

El programa necesita un mínimo de 48-72 horas; se prefiere un aviso más avanzado.

12. ¿Qué pasa si hay pequeños cambios como cambiar el color del piso? ¿Qué pasa con los cambios más grandes?

Los cambios estéticos que no afecten el alcance del valor del trabajo aprobado no necesitan la aprobación del programa y deben ser elaborados directamente con su contratista general. Los cambios más grandes que impactan el valor del alcance del trabajo aprobado por el programa y el Solicitante desean una orden de cambio del programa solo se consideran si hay una condición imprevista. Estas solicitudes se revisarán caso por caso. Además, el Programa debe ser notificado de todos los cambios estructurales/de ingeniería planificados que se anticipan después de la firma del contrato con el CM.

13. ¿Podemos mudarnos con un Certificado de Ocupación Temporal (TCO) emitido por las autoridades locales?

Las condiciones de mudanza son un asunto que se decidirá entre el solicitante, el GC del solicitante, la compañía de seguros y el municipio. Si se requiere que el solicitante desaloje la propiedad durante el trabajo, el solicitante debe confirmar por escrito con el GC del solicitante y retirar todos los bienes personales, incluidos los muebles, antes de que el trabajo de construcción pueda continuar en el sitio.