



PROGRAMA DE REPARACIONES MENORES A VIVIENDAS (Reparación y sustitución de sistemas de HVAC)

División de Ayudas Comunitarias
Departamento de Servicios al Vecindario e Inspección
Ciudad de Lewisville

Directrices del Programa de Reparaciones Menores a Viviendas (Reparación y Sustitución de sistemas de HVAC)

El Programa de Reparaciones Menores a Viviendas de la Ciudad (Reparación y Sustitución de sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado [heating, ventilation and air conditioning, HVAC]) de Lewisville (el "Programa") es financiado por el Programa de Subsidios en Bloque para el Desarrollo Comunitario (Community Development Block Grant, CDBG) otorgado a la Ciudad de Lewisville por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (Department of Housing and Urban Development, HUD).

Finalidad

El Programa existe para prestar asistencia a los propietarios de viviendas con ingresos bajos a moderados mediante la realización de reparaciones esenciales, la sustitución o la instalación inicial de unidades y sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC) y la realización de trabajos eléctricos relacionados y necesarios para dichas reparaciones, sustituciones o instalaciones iniciales de unidades o sistemas HVAC. A través de este Programa, los propietarios de viviendas pueden solicitar que se realicen trabajos contemplados en el marco de este Programa por un valor de hasta \$15,000, o más si se ha aprobado una desviación, pagados con fondos del subsidio del CDBG y realizados por un contratista seleccionado por la Ciudad (el "Contratista"). En primer lugar, la Ciudad debe determinar que el solicitante reúne los requisitos. Las reparaciones, la sustitución o la instalación inicial del sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado serán consideradas subvencionables por un consultor externo autorizado (el "Consultor"), quien determinará el alcance del trabajo de los proyectos que reúnan los requisitos.

Elegibilidad

Para participar en el Programa, tanto el solicitante como el proyecto deben cumplir los requisitos descritos en esta sección. Para participar en el Programa, se deben cumplir los requisitos, pero esto no garantiza la selección para el Programa.

Elegibilidad del solicitante

Para tener derecho a las ayudas de este Programa, el solicitante debe:

- Ser propietario o copropietario de una vivienda unifamiliar independiente o adosada o dúplex, según se define en el Código de Desarrollo Unificado de la Ciudad (la "vivienda"), ubicada dentro de los límites de la Ciudad de Lewisville, Texas, que el solicitante ocupa como su residencia principal durante todo el

año. (Cuando una vivienda es propiedad de más de una persona, todos los copropietarios deben presentar una solicitud y cumplir los requisitos).

- Haber sido dueño de la propiedad en la que se ubicará el proyecto durante al menos dos (2) años. Los contratos de escritura y los contratos de venta no son admisibles.
- Contratar un seguro de hogar. Si la propiedad está en una zona de terreno inundable de 100 años declarada más recientemente por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA), se exigirá un seguro contra inundaciones. Se requiere una prueba de tener un seguro válido y vigente antes del financiamiento, y debe mantenerse durante toda la duración del proyecto.
- Estar al corriente en todos los pagos de la hipoteca de la propiedad en la que se ubicará el proyecto, así como en todos los servicios públicos que presta la Ciudad y en los impuestos sobre la propiedad, en el momento de la solicitud y durante toda la duración del proyecto.
- Tener ingresos del hogar bajos a moderados según los niveles máximos del ingreso familiar en la zona metropolitana en el año en curso de la tabla de ingresos de rentas a precio justo de mercado (Fair Market Rents, FMR) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) que se anexa como Apéndice A, tal como existe o con sus posibles modificaciones. Solamente podrán optar a la ayuda las familias cuyos ingresos anuales sean inferiores al 80% del ingreso familiar promedio de la zona (Area Median Family Income, AMFI). La ciudad de Lewisville utiliza la definición de "ingresos anuales" prevista en el apartado 5.609 del CFR 24, en su versión modificada, para determinar la elegibilidad. Los niveles de ingresos en la zona metropolitana de FMR del HUD que se anexan como Apéndice A se actualizarán según las modificaciones que introduzca el HUD.
- No disponer de un total de activos líquidos superior a \$20.000 (los activos líquidos incluyen efectivo disponible, cuentas corrientes y de ahorro, acciones, bonos y otros activos a los que se pueda acceder sin penalización económica).
- Llenar la solicitud que entrega la Ciudad.
- El solicitante debe poder cumplir todas las Responsabilidades del Propietario mencionadas en el Acuerdo de Financiamiento.

Elegibilidad del proyecto

Las reparaciones y la sustitución o la instalación inicial de unidades o sistemas de HVAC, así como los trabajos eléctricos relacionados y necesarios para dichas reparaciones, sustituciones o instalaciones iniciales de unidades o sistemas de HVAC que la Ciudad determine que pueden realizarse por un valor máximo de \$15,000, reunirán los requisitos para participar, siempre que dichas reparaciones,

sustituciones o instalaciones iniciales se ajusten a las especificaciones del Programa y a los requisitos descritos en el Apéndice C.

Solo son admisibles los proyectos que todavía no se han terminado.

La elegibilidad para la ayuda la determinará únicamente la Ciudad de Lewisville a su entera discreción y se analizará cada caso en particular. Independientemente del alcance o del proyecto propuesto en la solicitud, la Ciudad se reserva el derecho de determinar en cada caso qué elementos se incluyen para reparación, sustitución o instalación inicial en el alcance final de los trabajos de un proyecto.

Inelegibilidad del proyecto o del solicitante

- Las reparaciones de naturaleza totalmente estética no son elegibles, excepto cuando sean necesarias para que el área adyacente, donde se ha realizado otra reparación, se asemeje lo más posible a la zona circundante. Por ejemplo, el Programa no pintará una habitación entera cuando la reparación afecte a una pequeña sección de paneles de yeso, sino que pintará el parche necesario para que coincida lo mejor posible con las paredes circundantes.
- Las unidades de ventana u otras unidades no permanentes no son elegibles. Los minisplit son elegibles en determinadas circunstancias; ver el Apéndice C.
- La propiedad no debe tener ninguna citación pendiente por el Código o los Servicios de Construcción según lo determine la Ordenanza de la Ciudad de Lewisville o la versión más reciente adoptada del Código Internacional de Mantenimiento de Propiedades. Los proyectos en estructuras inseguras o de mala calidad que no pueden hacerse seguros para la habitación por \$15.000 o menos no son elegibles para la ayuda. La Ciudad dará aviso por escrito sobre los peligros y los motivos por los cuales se deniega la ayuda.
- La reparación, sustitución o instalación inicial de unidades o sistemas de HVAC en estructuras accesorias no es elegible.
- Un solicitante que demuestre un comportamiento abusivo, poco cooperativo o irrespetuoso o que interfiera con la Ciudad o su contratista y su trabajo en cualquier proyecto de este Programa puede ser dado de baja del Programa y puede perder la posibilidad de recibir asistencia futura de cualquiera de los subsidios financiados por el CDBG en toda la Ciudad.
- Si un solicitante da información falsa o engañosa, se le negará la ayuda y podría ser inelegible en el futuro para cualquier ayuda del Programa.
- Las casas prefabricadas que no estén unidas a unos cimientos permanentes o si el solicitante no es el propietario de la vivienda subyacente, no podrán acogerse a este programa.
- Los proyectos para los que se haya presentado y concedido una reclamación

al seguro para cubrir la unidad HVAC actual y los sistemas relacionados no son elegibles para la ayuda.

Asignación de prioridad

Solicitar la ayuda y cumplir los criterios de elegibilidad no garantizan la selección para participar en el Programa. Este Programa recibe financiamiento limitado, y el uso y compromiso óptimos de esos fondos quedan a la entera discreción de la Ciudad.

Al seleccionar las solicitudes del Programa, la Ciudad de Lewisville se reserva el derecho de dar prioridad a los siguientes grupos (sin que la mención a continuación implique un orden):

- El propietario o un miembro de la unidad familiar es una persona mayor (tiene al menos 62 años);
- El propietario o un miembro de la unidad familiar tiene una discapacidad (ver la definición de discapacidad en el Apéndice B);
- El propietario o un miembro de la unidad familiar es veterano;
- La vivienda se encuentra en una zona designada por el Concejo de la Ciudad como zona de revitalización (lo que incluye, entre otros, los Planes de Pequeñas Áreas, los Planes Consolidados, las Zonas de Empoderamiento de Vecindarios, las Zonas de Oportunidad, etc.); y
- Residentes cuyos ingresos se clasifican como sumamente bajos y bajos, tal y como se definen en el Apéndice A.

Las solicitudes se aceptarán durante un plazo establecido por el personal. Una vez cerrado el plazo de presentación de solicitudes, el personal asignará una puntuación a todas las solicitudes mediante la hoja de puntuación incluida en el Apéndice H anexo. La selección de las solicitudes que van a participar se hará basándose en las puntuaciones de la hoja de puntuación, de mayor a menor, en función del financiamiento disponible.

Normas de eficiencia energética y equipos

Al determinar el alcance del trabajo de un proyecto en el marco de este Programa, la Ciudad tendrá en cuenta múltiples factores, como el rendimiento y la durabilidad de los equipos, los costos económicos del ciclo de vida, el aumento de la eficiencia energética, los costos anuales de funcionamiento de los equipos, los gastos iniciales de capital y la accesibilidad de los equipos. Todos los sistemas de HVAC de nueva instalación contarán con la certificación Energy Star, y los sistemas existentes se repararán para que cumplan las normas Energy Star o, si no es posible repararlos para que cumplan las normas Energy Star, se sustituirán.

¿Hay que pagar el costo de la reparación?

La ayuda recibida a través del Programa se financia con fondos del CDBG y no es necesario devolverla.

Pintura a base de plomo

Un proyecto propuesto que afecte a superficies pintadas en una casa construida antes de 1978 no es inelegible, pero estará sujeto a la normativa federal y estatal sobre pintura a base de plomo como parte de la determinación del alcance del trabajo del proyecto. La inspección de la pintura a base de plomo y/o la evaluación de riesgos deberá ser realizada por un Evaluador de Riesgos de Plomo certificado. Si se descubre un peligro por pintura a base de plomo, se utilizarán técnicas de reducción del peligro. Cualquier costo asociado a las actividades relacionadas con la pintura a base de plomo (pruebas, uso de contratistas calificados, etc.) se incluirá como parte del presupuesto del proyecto, a menos que se determine que el proyecto no cumple los requisitos para participar en el Programa una vez establecido el alcance del trabajo, en cuyo caso la Ciudad cubrirá el costo de las pruebas.

Límites máximos del programa

- Una vivienda elegible que reciba financiamiento para un proyecto en el marco de este Programa no podrá volver recibir financiamiento aprobado en el marco de este Programa durante un periodo de 12 meses tras la finalización del proyecto.
- El financiamiento máximo por proyecto adjudicado es de \$15,000, a menos que se haya aprobado una desviación.
- Hay un máximo de financiamiento del Programa de \$37,500 por vivienda.
- Podrán concederse excepciones al financiamiento máximo por proyecto adjudicado, tal como se indica a continuación.

Proyectos que exceden el límite máximo presupuestado

Como parte del proceso de solicitud, la Ciudad solicitará propuestas para todos los trabajos de los proyectos adjudicados, desglosados por proyecto. Si el costo propuesto del proyecto adjudicado en la propuesta seleccionada supera la cantidad máxima de financiamiento permitida por proyecto adjudicado, se notificará por escrito al solicitante y se le permitirá solicitar una variación con respecto a la cantidad máxima de financiamiento por proyecto adjudicado, como se indica en la sección siguiente, o, si es factible, se le permitirá pagar el excedente con sus propios recursos para que el proyecto pueda seguir adelante. Si el proyecto no reúne los requisitos para obtener una desviación con respecto al límite máximo del presupuesto del proyecto y el solicitante no puede o no desea pagar el excedente, el proyecto se cancelará.

Desviación del límite máximo del presupuesto del proyecto

El Director de Servicios al Vecindario e Inspección (el "Director") podrá conceder excepciones al límite máximo del presupuesto del proyecto indicado anteriormente en uno o más de los siguientes casos:

- En circunstancias extraordinarias y atenuantes;
- Cuando exista un problema de salud o seguridad documentado; o
- En función de los problemas imprevistos de salud y seguridad que surjan.

En caso de que se den una o varias de las circunstancias enumeradas anteriormente, el Director podrá aprobar un aumento de hasta el 50% sobre el límite máximo del presupuesto del proyecto por propiedad y por año, con lo que el límite máximo del presupuesto del proyecto será de \$22,500.00. Una orden de cambio para dar cabida a un aumento del límite máximo del presupuesto del proyecto sólo podrá aprobarse mediante solicitud y con la recepción de una desviación emitida por el Director en virtud de esta sección. La concesión de una variante de los procedimientos estándar debe favorecer los objetivos, propósitos y eficacia del Programa, y se ajustará a las directrices aplicables del HUD. La solicitud de desviación del límite máximo del presupuesto del proyecto puede presentarse en dos momentos distintos del proceso, salvo que se disponga lo contrario en el presente documento:

- entre la creación del Alcance del Trabajo inicial y el comienzo del trabajo en el proyecto; o
- si surge un costo imprevisto durante la realización del trabajo.

Sólo se puede conceder una desviación por proyecto, y una desviación del límite máximo del presupuesto del proyecto no puede superar el máximo de financiamiento del Programa de \$37,500 por vivienda.

La solicitud de una desviación del límite máximo del presupuesto del proyecto no significa que se vaya a conceder una desviación, y las condiciones ocultas o latentes no cubiertas por la inspección original o por el alcance del trabajo no son responsabilidad de la Ciudad, ni la Ciudad es responsable de dichas condiciones.

El solicitante podrá pedir una desviación presentando una solicitud por escrito al Director. Esta solicitud por escrito debe incluir el alcance del trabajo, una descripción del trabajo adicional y los costos por parte del Contratista, y el costo real que excede el financiamiento máximo.

Calificaciones de consultores y contratistas

Un consultor que redacte un alcance del trabajo o un contratista que realice trabajos de HVAC en un proyecto debe tener las siguientes calificaciones en todo momento mientras se realicen trabajos en el marco de este Programa:

- Debe ser un contratista registrado en la División de Servicios de Construcción de la Ciudad de Lewisville;
- Debe tener una licencia válida de HVAC del Departamento de Licencias y Regulación de Texas; y
- Debe tener un seguro que cumpla o supere los requisitos establecidos en los requisitos de seguro incluidos en la Solicitud de Propuesta (RFP) para HVAC.

Un consultor que realice trabajos de pruebas/evaluación en un proyecto debe tener las siguientes calificaciones en todo momento mientras se realicen trabajos en el marco de este Programa:

- Debe ser un contratista registrado en la División de Servicios de Construcción de la Ciudad de Lewisville;
- Debe tener una certificación válida como Evaluador de Riesgos de Plomo del Programa de Plomo Ambiental del Departamento Estatal de Servicios de Salud de Texas (DSHS);
- Debe poseer y mantener todas las credenciales y cualificaciones exigidas por la Agencia de Protección del Medio Ambiente (Environmental Protection Agency, EPA) de los Estados Unidos, de conformidad con el apartado 745 del CFR 40.

Un contratista que realiza trabajos de reducción de plomo en un proyecto (también denominado "Empresa de Plomo" en este documento) debe tener las siguientes calificaciones en todo momento mientras realice trabajos de este Programa:

- Debe ser un contratista registrado en la División de Servicios de Construcción de la Ciudad de Lewisville;
- Debe tener un seguro que cumpla o supere los requisitos establecidos en los requisitos de seguro incluidos en la Solicitud de Propuesta (RFP) de reducción de plomo.
- Debe poseer y mantener todas las credenciales y cualificaciones exigidas por la Agencia de Protección del Medio Ambiente (Environmental Protection Agency, EPA) de los Estados Unidos, de conformidad con el apartado 745 del CFR 40.
- Debe presentar una copia de las credenciales de certificación actuales como Empresa de Plomo por el Programa de Plomo Ambiental del Departamento Estatal de Servicios de Salud de Texas (Texas Department of State Health Services, DSHS) como se indica en el apartado 24 del Código Administrativo de Texas, Sección 295.211, tal como existe o con sus posibles modificaciones.
- Debe presentar una copia de las credenciales de certificación vigentes de todo el personal certificado que emplee el Contratista de Reducción de Plomo certificado por la Empresa de Plomo que sería responsable del trabajo de

reducción, en la residencia, en el punto de licitación y/o en el trabajo de reducción.

- Debe incluir al menos un empleado certificado por el DSHS como supervisor de reducción de plomo empleado del Contratista de Reducción de Plomo certificado por la Empresa de Plomo.
 - Debe mantener copias actualizadas de la certificación de los empleados nuevos o reincorporados contratados por el Contratista de Reducción de Plomo certificado por la Empresa de Plomo.

La documentación de los requisitos anteriores se exigirá como parte del proceso de Solicitud de Propuestas.

Responsabilidades

1. Responsabilidades del Solicitante

- Presentar todos los documentos requeridos para determinar si reúne los requisitos para el Programa.
- Hacer ajustes razonables a los horarios del Contratista, el Consultor, el personal de la Ciudad y cualquier otra persona que realice trabajos en el marco del Programa para realizar las inspecciones, finalizar el trabajo, tomar fotografías, etc.
- Permitir al Contratista, al Consultor, al personal de la Ciudad y a cualquier otra persona que realice trabajos en el marco del Programa entrar en la propiedad del solicitante con el fin de realizar inspecciones, trabajos del Proyecto, tomar fotografías, etc.
- Revisar y entender estas Directrices del Programa de Reparaciones Menores a Viviendas (reparación y sustitución de sistemas de HVAC) del CDBG de la Ciudad de Lewisville (las "Directrices del Programa") y el Alcance del Trabajo, y firmar el Formulario de Autorización de Elegibilidad, adjunto a la Solicitud de Ayuda del Programa de Reparaciones Menores a Viviendas ("MHRP") (reparación y sustitución de equipos de HVAC), y el Acuerdo de Participación en el Programa, que se entregan junto con estas Directrices del Programa, tal como existen o con las posibles modificaciones que el personal de la Ciudad pueda hacerles.
- Cumplir todos los términos y condiciones de estas Directrices del Programa y del Acuerdo de Participación en el Programa.
- Hacer del conocimiento del contratista, de manera oportuna, los elementos susceptibles de garantía o sustitución.

- Mantener el sistema una vez finalizado el proyecto.

2. Responsabilidades del Consultor

- Presentar una propuesta conforme a la Solicitud de Propuestas de la Ciudad.
- Firmar un contrato con la Ciudad para realizar el trabajo descrito en la propuesta, en caso de ser seleccionado, incluyendo entre otras cosas, la creación de un Alcance del Trabajo para los proyectos seleccionados como se indica en el presente documento.
- Cumplir los términos del contrato con la Ciudad, incluidos, entre otros, el alcance del trabajo, el calendario y los requisitos de facturación que se indican en el mismo.
- Hacer las adaptaciones razonables a los horarios del solicitante y del personal de la Ciudad.
- Cumplir todas las leyes y normativas locales, estatales y federales aplicables, incluidas, entre otras, las leyes y normativas sobre empleo, trabajo, medio ambiente, construcción y eficiencia energética.
- Comunicarse con el solicitante y el personal de la Ciudad en relación con el alcance del trabajo propuesto para la unidad HVAC actual o futura en la residencia.
- NOTA: un Consultor no podrá presentar una propuesta para realizar un trabajo que esté incluido en un Alcance del Trabajo redactado por el propio Consultor en el marco de este Programa.

3. Responsabilidades del Contratista

- Presentar una propuesta conforme a la Solicitud de Propuestas de la Ciudad.
- Firmar un contrato con la Ciudad para realizar el trabajo descrito en la propuesta, en caso de ser seleccionado.
- Cumplir los términos del contrato con la Ciudad, incluidos, entre otros, el alcance del trabajo, el calendario, la limpieza posterior al proyecto y los requisitos de facturación que se indican en el mismo.
- Hacer las adaptaciones razonables a los horarios del solicitante y del personal de la Ciudad.
- Cumplir todas las leyes y normativas locales, estatales y federales aplicables, incluidas, entre otras, las leyes y normativas sobre empleo, trabajo, medio ambiente, construcción y eficiencia energética.

- Comunicarse con el solicitante y el personal de la Ciudad sobre el estado del trabajo durante y después de la ejecución del proyecto.
- Obtener los permisos necesarios y asegurarse de que el proyecto pasará todas las inspecciones requeridas. *Nota: todas las tasas de licencia de obras de la Ciudad están exentas para el trabajo realizado por el Contratista en el marco del Programa.*
- Ofrecer al solicitante una garantía mínima de un (1) año sobre la mano de obra en cada proyecto realizado en el marco del Programa. La garantía se otorgará al propietario o propietarios de la vivienda; la Ciudad no tomará parte en la garantía. Esto se suma a la garantía de los productos y materiales.
- Instalar el equipo de acuerdo con todas las leyes y normativas aplicables, las instrucciones de instalación escritas del fabricante y las prácticas aceptadas del sector. Facilitar al propietario los libros de instrucciones y las garantías del fabricante, mostrarle cómo funciona y cómo cambiar los filtros.
- Presentar un documento de renuncia y Exención del Contratista General y la Autorización del Pago Final (Apéndice F) una vez finalizado el proyecto, tal y como se indica a continuación en la Secuencia de Eventos.

4. Responsabilidades del Evaluador de Riesgos de Plomo

- Presentar una propuesta conforme a la Solicitud de Propuestas de la Ciudad.
- Presentar una copia de las credenciales de certificación vigentes de Evaluador de Riesgos de Plomo del Programa de Plomo Ambiental del Departamento Estatal de Servicios de Salud de Texas.
- Firmar un contrato con la Ciudad para realizar el trabajo descrito en la propuesta, en caso de ser seleccionado.
- Cumplir los términos del contrato con la Ciudad, incluidos, entre otros, el alcance del trabajo, el calendario y los requisitos de facturación que se indican en el mismo.
- Hacer las adaptaciones razonables a los horarios del solicitante y del personal de la Ciudad.
- Cumplir con todas las leyes y normativas locales, estatales y federales aplicables, incluidas, entre otras, las de empleo, trabajo, medio ambiente y construcción.
- Comunicarse con el personal de la Ciudad y el solicitante en relación con el estado del proceso de evaluación de riesgos del plomo en la propiedad del solicitante.
- Entregar un informe escrito de la inspección del plomo realizado por el Evaluador de Riesgos de Plomo certificado en el que se detalle la fecha de la inspección, la dirección de la residencia evaluada y los lugares específicos del

interior de la residencia en los que se ha comprobado la presencia de pintura a base de plomo.

- Si se requiere una evaluación de la existencia, naturaleza, gravedad o ubicación, es necesario realizar dicha evaluación y proporcionar un informe escrito de los resultados de la investigación y las opciones para reducir los peligros de la pintura a base de plomo, que incluya una descripción de los controles provisionales y/o las opciones de reducción.
 - Si se requiere la reducción del plomo, la realización de pruebas de aprobación junto con una Empresa de Plomo certificada como se requiere en la subsección 5 siguiente, la realización de la reducción y la entrega de un informe escrito de dicha aprobación al personal de la Ciudad.

5. Responsabilidades de la Empresa de Plomo

- Presentar una propuesta conforme a la Solicitud de Propuestas de la Ciudad.
- Presentar una copia de las credenciales de certificación actuales como Empresa de Plomo por el Programa de Plomo Ambiental del Departamento Estatal de Servicios de Salud de Texas (Texas Department of State Health Services, DSHS) como se indica en el título 24 del Código Administrativo de Texas, Sección 295.211, tal como existe o con sus posibles modificaciones.
 - i. Presentar una copia de las credenciales de certificación vigentes de todo el personal certificado que emplee el Contratista de Reducción de Plomo certificado por la Empresa de Plomo que sería responsable del trabajo de reducción, en la residencia, en el punto de licitación y/o en el trabajo de reducción.
 - 1. Debe incluir al menos un empleado certificado por el DSHS como Supervisor de Reducción de Plomo empleado del Contratista de Reducción de Plomo certificado por la Empresa de Plomo.
 - ii. Mantener copias actualizadas de la certificación de los empleados nuevos o reincorporados contratados por el Contratista de Reducción de Plomo certificado por la Empresa de Plomo.
- Firmar un contrato con la Ciudad para realizar el trabajo descrito en la propuesta, en caso de ser seleccionado.
- Cumplir los términos del contrato con la Ciudad, incluidos, entre otros, el alcance del trabajo, el calendario y los requisitos de facturación que se indican en el mismo.
- Hacer las adaptaciones razonables a los horarios del solicitante y del personal de la Ciudad.
- Cumplir con todas las leyes y normativas locales, estatales y federales

aplicables, incluidas, entre otras, las de empleo, trabajo, medio ambiente y construcción.

- Desarrollar, mantener y presentar un Plan de Protección de los Ocupantes, tal como se define en el título 25, sección 295.212 del Código Administrativo de Texas, tal como existe o con sus posibles modificaciones, para la reducción del plomo en las residencias tanto para el personal de la Ciudad como para los residentes.
- Comunicarse con el personal de la Ciudad y el solicitante en relación con el estado del proceso de reducción del plomo en la propiedad del solicitante.
- Garantizar que la reducción de plomo se lleve a cabo y se complete de acuerdo con el apartado 1, Título 25, sección 295.212 del Código Administrativo de Texas.
- Preparar y proporcionar un informe escrito de reducción realizado por un Supervisor de Reducción de Plomo certificado por el DSHS tanto para el personal de la Ciudad como para el solicitante.

Limitaciones del programa

El Programa no es:

- Un programa de reparaciones mayores. El Programa está diseñado para responder únicamente a los problemas de HVAC y a los trabajos eléctricos relacionados y necesarios.
- Un servicio de remodelación. Las mejoras estéticas no forman parte del Programa. El personal de la Ciudad involucrará a los propietarios en el proceso de reparación, sustitución o instalación inicial, pero la Ciudad tiene la decisión final sobre todos los trabajos relacionados con HVAC realizados y todos los materiales instalados a través del Programa.
- Un Programa de reparaciones de emergencia. No se ofrece ninguna garantía sobre el tiempo se tardará en establecer la elegibilidad, seleccionar a un contratista y terminar las reparaciones, la sustitución o la instalación inicial.

No discriminación

De acuerdo con las obligaciones del HUD en virtud de diversas leyes, la Ciudad no discriminará a nadie en materia de vivienda o servicios, directa o indirectamente, por motivos de raza, color, religión, sexo, origen nacional, situación familiar o discapacidad. La Ciudad cumplirá con las normas del HUD para los beneficiarios de ayuda financiera federal en cuanto a los Requisitos de Programas Relacionados con los Derechos Civiles (Civil Rights-Related Program requirements, CRRPR) que atañen a casi todos los aspectos de cada Programa. Los requisitos de no discriminación del HUD se recopilan de varias leyes federales diseñadas para proteger el derecho de

todas las personas a una vivienda justa y a la igualdad de oportunidades.

Secuencia de eventos

A continuación se presenta un esquema de la secuencia de eventos para una solicitud y un proyecto del Programa. Todos los expedientes de solicitud se conservarán de acuerdo con los requisitos del HUD, que se revisarán con las listas de verificación de solicitudes (Apéndice D).

Paso 1. Solicitud: Todas las personas presentarán su solicitud durante el período de solicitud establecido por el personal de la Ciudad a través del Departamento de Servicios al Vecindario e Inspección de la Ciudad de Lewisville. En el Apéndice D figura un modelo de solicitud y una lista de verificación completa de toda la documentación que puede utilizarse para calificar a un posible solicitante.

El personal de la Ciudad revisará las solicitudes utilizando la hoja de puntuación (Apéndice H) para asegurarse de que los solicitantes cumplen los requisitos y clasificará las solicitudes de acuerdo con las directrices de elegibilidad y asignación de prioridades establecidas en este documento. Si un solicitante o proyecto propuesto no cumple los requisitos del Programa o si toda la financiación disponible ya ha sido comprometida con otros solicitantes y proyectos para el periodo de solicitud en curso, la solicitud será rechazada y se notificará al solicitante por escrito.

Paso 2. Determinación del alcance del trabajo: Una vez revisada la solicitud y verificada toda la documentación, el personal de la Ciudad se pondrá en contacto con el solicitante utilizando la información de contacto indicada en la solicitud para concertar una cita para evaluar el proyecto en el sitio. Si un solicitante no responde en un plazo de 10 días hábiles a la comunicación inicial del personal para concertar una cita de evaluación del proyecto en el sitio, su solicitud se rechazará automáticamente. Durante la cita de evaluación en el sitio, el personal de la Ciudad inspeccionará el proyecto potencial, revisará la documentación con el solicitante y determinará si el proyecto es elegible para el Programa. Después de la cita de evaluación en el sitio, si no se determina que el proyecto no es elegible, la Ciudad coordinará con el solicitante y un consultor externo para programar una inspección para el posible proyecto y determinar el Alcance del Trabajo del proyecto. Este Alcance del Trabajo se creará en el formulario de Alcance del Trabajo del consultor seleccionado y se utilizará como base para la Solicitud de Propuestas de la Ciudad. Una vez creado el Alcance del Trabajo, si el personal de la Ciudad determina que el proyecto no es elegible para el Programa o que ya se agotaron los fondos para el período de solicitud actual por proyectos de mayor prioridad, la solicitud será rechazada, y se notificará al solicitante por escrito. Si se determina que el proyecto es elegible, pero ya se agotaron los fondos para proyectos en el año en curso, se colocará al solicitante en una lista de espera interna para el programa. En el siguiente año del programa, el solicitante tendrá preferencia para el financiamiento antes que

los nuevos solicitantes si el proyecto y el solicitante siguen siendo elegibles. Con el fin de garantizar la continuidad de la elegibilidad, los solicitantes deberán presentar una nueva solicitud para participar en el siguiente año del programa como proyecto en lista de espera. Si el proyecto o el solicitante dejan de ser elegibles, el proyecto se retirará de la lista de espera interna y se cerrará la solicitud. Los proyectos en lista de espera mantendrán su puntuación original, y todos los proyectos elegibles en lista de espera tendrán prioridad sobre las nuevas solicitudes en función de su puntuación existente. Si un proyecto incluido en la lista de espera obtuviera una puntuación más alta debido a un cambio de circunstancias en relación con miembros de la familia discapacitados, adultos mayores o veteranos, podrá tenerse en cuenta la puntuación más alta.

Como parte de la evaluación del proyecto en el sitio, la Ciudad llevará a cabo una revisión ambiental exigida por el HUD y, en el caso de proyectos que puedan afectar a superficies pintadas en viviendas construidas antes de 1978, programará una inspección de pintura a base de plomo y/o una evaluación de riesgos, como se explica con más detalle en la sección "Pintura a base de plomo", más arriba. Si se determina que el proyecto no puede acogerse al Programa, la Ciudad correrá con los gastos de la revisión ambiental, la inspección de la pintura con plomo y/o la evaluación de riesgos. Si se selecciona el proyecto para el Programa, estos costos se incluirán en el presupuesto total del proyecto.

Paso 3. Verificación y aprobación del solicitante: El personal de la Ciudad se reunirá con el solicitante para analizar el proyecto propuesto, el Alcance del Trabajo, y lo que puede o no ser elegible para el Programa. Si el solicitante acepta los términos del Programa y el Alcance del Trabajo, el solicitante debe firmar y devolver el Acuerdo de Participación en el Programa que se le entregó, junto con estas Directrices del Programa, que pueden ser modificadas por el personal de la Ciudad en caso necesario. El solicitante dispone de 10 días hábiles a partir de la fecha de la reunión con el personal para devolver el Acuerdo de participación en el programa firmado al personal de la Ciudad para su firma por la Ciudad. El solicitante y el personal de la Ciudad deben revisar y firmar el Formulario de Aprobación del Alcance del Trabajo antes de que el proyecto pueda avanzar al siguiente paso en el proceso de solicitud del proyecto.

Paso 4. Selección del contratista: El personal municipal abrirá una solicitud de propuestas (RFP) que incluirá todos los proyectos aprobados. El personal de la Ciudad solicitará y seleccionará al Contratista de acuerdo con las directivas de la Ciudad, la ley aplicable y la normativa de compra/contratación de HUD, particularmente según lo establecido en el apartado 200 del Código Federal de Regulaciones, Título 2 (CFR 2, apartado 200), lo que incluye una revisión de la lista de partes excluidas (contratistas suspendidos e inhabilitados en el Sistema de Gestión de Adjudicaciones).

En este punto del proceso, el personal de la Ciudad y los solicitantes sabrán si su proyecto costará más que el límite máximo del presupuesto del proyecto. El personal de la Ciudad ofrecerá al solicitante la oportunidad de solicitar una desviación para aumentar el monto adjudicado a su proyecto. (Ver más información sobre este proceso en las secciones "Proyectos que superan el límite máximo del presupuesto del proyecto" y "Desviación del límite máximo del presupuesto del proyecto", más arriba).

Paso 5. Contrato del contratista: La Ciudad celebrará un contrato con el Contratista basado en la RFP y en la propuesta del Contratista. Dicho contrato incluirá los alcances del trabajo y cualquier garantía proporcionada por el Contratista para todos los proyectos financiados, incluidas, entre otras, la garantía de un año requerida por este Programa.

Paso 6. Inicio y ejecución del proyecto: El personal municipal puede firmar órdenes de cambio por escrito si surgen imprevistos en el proyecto una vez iniciadas las obras, siempre que el proyecto se mantenga dentro del financiamiento máximo o reciba una desviación. No se pagará al Contratista por ningún trabajo realizado fuera del contrato del Contratista, lo que incluye, entre otros, todos los Alcances de Trabajo incluidos, para los cuales no se haya emitido una orden de cambio antes de que se realice el trabajo. En ningún caso una orden de cambio podrá hacer que un proyecto supere el límite máximo del presupuesto del proyecto de \$15,000 sin una desviación aprobada según lo previsto en este Programa. En ningún caso una orden de cambio hará que una vivienda supere el máximo de financiamiento del proyecto (con desviación) de \$22,500.

El Contratista se adherirá a los términos y condiciones del contrato entre la Ciudad y el Contratista.

En caso de que el Proyecto sufra daños o sea destruido en el transcurso del Proyecto y el solicitante reciba una indemnización del seguro como resultado de dichos daños o destrucción, deberá aplicar esos fondos a la reparación del daño o la destrucción.

Paso 7. Finalización del proyecto: Una vez que el Contratista notifique a la Ciudad que el proyecto ha sido terminado, el personal de la Ciudad inspeccionará el lugar del Proyecto para determinar si se ha ejecutado de conformidad con el contrato entre la Ciudad y el Contratista, lo que incluye, entre otras cosas, el Alcance del Trabajo del Proyecto. El personal documentará el trabajo con fotografías del "después".

Si el personal de la Ciudad determina que el Proyecto no se ha ejecutado de conformidad con el contrato entre la Ciudad y el Contratista, la Ciudad puede exigir al Contratista que realice cualquier trabajo adicional necesario para la finalización, de conformidad con el acuerdo, hasta que el personal de la Ciudad esté satisfecho de que el Proyecto está completo, y, si es necesario, hasta que la Ciudad haya emitido

un final mecánico para el Proyecto.

Una vez que la Ciudad haya determinado que el Proyecto se ha ejecutado de conformidad con el contrato entre la Ciudad y el Contratista y haya emitido un final mecánico para el Proyecto, si se requiere, el Contratista deberá presentar una factura final para el Proyecto y firmar y presentar la Exención del Contratista General y la Autorización del Pago Final (Apéndice F).

Después de que el personal de la Ciudad haya determinado que el Proyecto se ha ejecutado de conformidad con el contrato entre la Ciudad y el Contratista, lo que incluye, entre otras cosas, el Alcance del Trabajo del Proyecto, y una vez que la Ciudad haya emitido un final mecánico para el Proyecto, si se requiere, el solicitante debe firmar y presentar el Formulario de Cierre del Proyecto de la Ciudad (Apéndice G). En el caso de que un solicitante no firme y envíe el Formulario de Cierre del Proyecto de la Ciudad al personal de la Ciudad dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en que el personal de la Ciudad determine que el Proyecto se ha completado de conformidad con el contrato entre la Ciudad y el Contratista, lo que incluye, entre otras cosas, el Alcance del Trabajo del Proyecto, el personal de la Ciudad puede aceptar el trabajo y efectuar el pago al Contratista según los requisitos del Programa.

Paso 8. Cierre del proyecto: El personal de la Ciudad llenará la parte correspondiente del Formulario de Cierre del Proyecto de la Ciudad (Apéndice G). Esta información resumirá la información del proyecto, de modo que pueda encontrarse de un vistazo cuando se revisen los proyectos una vez finalizados. Una vez que la Ciudad llene el Formulario de Cierre del Proyecto, la participación de la Ciudad en el Proyecto se dará por concluida.

Nota: *La Ciudad podrá poner fin a la participación del solicitante en el Programa en cualquier momento de conformidad con los términos del Acuerdo de Participación en el Programa.*

Nota: *Es responsabilidad del solicitante notificar directamente al Contratista cualquier problema que se produzca después del cierre del proyecto y que esté cubierto por la garantía de un año ofrecida. La Ciudad no toma parte en la garantía.*

Cómo solicitar la ayuda

Los residentes de Lewisville pueden solicitar la ayuda del Programa a través del siguiente enlace:

www.cityoflewisville.com/city-hall/city-departments/neighborhood-services/neighborhood-vitality/minor-housing-rehab-program

El Programa está sujeto a la disponibilidad de fondos.

Los solicitantes están sujetos a cualquier cambio en las directrices del Programa que se haga en el futuro.

Las directrices del programa están sujetas a cambios sin previo aviso.

Apéndice A

Puede ser actualizado anualmente por el Administrador de la Ciudad o su representante sin la aprobación del concejo de la ciudad para que siga cumpliendo con los límites de ingresos del HUD.

LÍMITES DEL INGRESO FAMILIAR
 PROMEDIO DE LA ZONA (AMFI)
 METROPOLITANA DE DALLAS
 2023 INCOME LIMITS
 VIGENTE a partir del 15 de junio de 2023

Tamaño de la unidad familiar	Sumamente bajo 0-30% del promedio	Ingreso bajo 30-50% del promedio	Moderado 50-80% del promedio	Ingreso promedio mayor del 80%
1	\$21,700 o menos	\$21,701 - \$36,100	\$36,101 - \$57,750	Más de \$57,750
2	\$24,800 o menos	\$24,801 - \$41,250	\$41,251 - \$66,000	Más de \$66,000
3	\$27,900 o menos	\$27,901 - \$46,400	\$46,401 - \$74,250	Más de \$74,250
4	\$30,950 o menos	\$30,951 - \$51,550	\$51,551 - \$82,500	Más de \$82,500
5	\$33,450 o menos	\$33,451 - \$55,700	\$55,701 - \$89,100	Más de \$89,100
6	\$35,950 o menos	\$35,951 - \$59,800	\$59,801 - \$95,700	Más de \$95,700
7	\$38,400 o menos	\$38,401 - \$63,950	\$63,951 - \$102,300	Más de \$102,300
8	\$49,900 o menos	\$40,901 - \$68,050	\$68,051 - \$108,900	Más de \$108,900

Apéndice B

Definición de discapacidad

Personas con discapacidad:

1. Se considera que una persona tiene una discapacidad si padece una deficiencia física, mental o emocional que
 - a. se espera que sea de larga duración e indefinida;
 - b. impide sustancialmente su capacidad para vivir de forma independiente; y
 - c. es de tal naturaleza que dicha capacidad podría mejorarse con unas condiciones más adecuadas en el hogar.
2. También se considerará persona con discapacidad a una persona que padece una discapacidad del desarrollo, que es una discapacidad grave y crónica que
 - a. se puede atribuir a una deficiencia mental o física o a una combinación de deficiencias mentales y físicas;
 - b. se manifiesta antes de que la persona cumpla veintidós años;
 - c. es probable que continúe indefinidamente;
 - d. provoca limitaciones funcionales importantes en tres o más de las siguientes áreas de actividad vital importante: autocuidado, lenguaje receptivo y expresivo, aprendizaje, movilidad, autodirección, capacidad para llevar una vida independiente y autosuficiencia económica, y
 - e. refleja la necesidad de la persona de una combinación y secuencia de cuidados especiales interdisciplinarios o genéricos, tratamiento u otros servicios que son para toda la vida o de duración prolongada y que se planifican y coordinan individualmente.

Nota: Esta es la definición de discapacidad o alteración discapacitante. El término "discapacidad" se utilizará indistintamente con el término "condición discapacitante" a lo largo de este documento.

Apéndice C

Detalles del proyecto elegible

- Los equipos de calefacción y refrigeración instalados o reparados en el marco del Programa se dimensionarán de acuerdo con las metodologías industriales aprobadas, y se entregarán los cálculos al personal de la Ciudad si los solicitan. Los equipos tendrán un índice de eficiencia igual o mejor que el mínimo exigido por la legislación federal, que es 16 SEER para nuestra ubicación geográfica. Todos los equipos o piezas utilizados en el marco de este Programa deberán ser nuevos. Los equipos usados o reacondicionados no son elegibles para su instalación en el marco del Programa.
- Cuando se instale un nuevo sistema de HVAC en el marco del programa, se incluirá en los costos del proyecto un termostato programable capaz de controlar el sistema diariamente y se instalará con el nuevo sistema.
- Los sistemas de aire acondicionado diseñados para su uso con refrigerantes R-22 o R-12 no pueden ser reparados en el marco del Programa. Los sistemas deben diseñarse para refrigerantes que cumplan la normativa federal, como R-134a, R-407C, R410A y R407A. El Programa cubrirá la sustitución hasta el importe máximo de financiación.
- La sustitución y/o instalación de conductos y aislamiento son elegibles.
- La reparación de calentadores de gas existentes o su sustitución por un nuevo calentador de gas no es aceptable para el Programa, a menos que el panel de servicio eléctrico existente no sea suficiente para satisfacer las demandas de un calentador eléctrico nuevo, en cuyo caso el Director tendrá en cuenta los costos asociados a la actualización del panel de servicio contra los de la reparación de un calentador de gas forzado existente o la sustitución por un calentador de gas nuevo.
- Los minisplit son unidades o sistemas HVAC aceptables en este Programa y pueden ser reparados o utilizados como una unidad o sistema HVAC de reemplazo o adición si el personal de la Ciudad determina que un minisplit es la mejor opción para el proyecto desde el punto de vista financiero.

Documentos administrativos (obligatorios)

- Solicitud llenada
- Formulario de Autorización de Elegibilidad
- Certificación de residencia principal

Ingresos (solicitante a cargo)

- Documentación relativa a cualquier tipo de ingreso que figure en la solicitud

Activos (solicitante a cargo)

- Estado de cuenta de cheques (6 meses)
- Estado de cuenta de ahorro (3 meses)
- Otros estados de activos
- Verificación del seguro de vida permanente

Información personal (obligatoria)

- Licencia de conducir o documento de identidad expedido por el estado
- Escritura de la propiedad
- Comprobante de domicilio de los cosolicitantes (ejemplo: factura a su nombre, correo recibido en el domicilio. etc.)

- Justificante de estar al corriente del pago, cuando corresponda:
 - Impuesto a la propiedad
 - Pagos de la hipoteca
 - Servicios públicos: Electricidad/Gas
 - Seguro de hogar

- Seguro Federal de Inundación según lo dispuesto en la Ley de Protección de Zonas Inundables de 1973, U.S.C. 42, 4001 y ss. (Solamente si la vivienda se encuentra dentro de la zona inundable actual de 100 años de la FEMA)

Apéndice E

Ciudad de Lewisville

Programa de reparaciones menores a viviendas

Formulario de Aprobación del Alcance del Trabajo

Ciudad de Lewisville. Departamento de Servicios al
Vecindario 151 W. Church Street, P.O. Box 299002
Lewisville, TX 75029

FORMULARIO DE APROBACIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO

NOMBRE(S) DEL SOLICITANTE:

_____ / _____

FIRMA DEL SOLICITANTE:

_____ / _____

FECHA: _____

REPRESENTANTE DE LA CIUDAD:

FIRMA DEL REPRESENTANTE DE LA CIUDAD: _____

FECHA: _____

Cualquier trabajo fuera de este Alcance del Trabajo aprobado no se considerará parte del Programa de Reparaciones Menores a Viviendas - Reparación y sustitución de sistemas de HVAC para cualquier propósito sin una orden de cambio aprobada por la Ciudad y, si es necesario, una desviación según lo dispuesto en las directrices del Programa.

Apéndice F

Ciudad de Lewisville

Programa de Reparaciones Menores a Viviendas Exención condicional del contratista general y autorización de pago

Ciudad de Lewisville. Departamento de Servicios al Vecindario
151 W. Church Street, P.O. Box 299002
Lewisville, TX 75029

EXENCIÓN CONDICIONAL Y AUTORIZACIÓN DE PAGO FINAL

FECHA: _____

SOLICITANTE(S):

_____, _____

DIRECCIÓN:

CONTRATISTA:

PROYECTO: _____

TRABAJO N.º: _____

A la recepción por el firmante del presente documento de un cheque de _____ (librador del cheque) por la suma de \$ _____ pagadero a _____ (beneficiario o beneficiarios del cheque) y cuando el cheque haya sido endosado correctamente y pagado por el banco correspondiente, este documento entrará en vigor para renunciar a todo derecho de retención de mecánica, todo derecho derivado de una fianza de pago que cumpla con un estatuto estatal o federal, todo derecho de fianza de pago de derecho común, toda reclamación de pago y todo derecho en virtud de cualquier ordenanza, norma o estatuto similar relacionado con derechos de reclamación o pago a las personas en calidad de firmantes que éstas tengan sobre la propiedad de _____ (propietario) situada en _____ (lugar) en el grado siguiente: (descripción del trabajo).

Esta renuncia cubre el pago final al firmante por toda la mano de obra, servicios, equipos o materiales suministrados a la propiedad o a _____ (persona con la que contrató el firmante).

Antes de que cualquier destinatario de este documento lo haga valer, deberá verificar la prueba del pago al firmante.

El firmante garantiza que ya ha pagado o que utilizará los fondos recibidos de este pago final para pagar puntualmente en su totalidad a todos los trabajadores, subcontratistas, encargados de materiales y proveedores del firmante por todos los trabajos, materiales, equipos o servicios proporcionados para o al proyecto arriba mencionado hasta la fecha de esta renuncia y exención.

FECHA: _____

NOMBRE DEL CONTRATISTA/DE LA EMPRESA:

POR: _____
(Firma) (Cargo)

FIRMADO Y JURADO ante mí hoy, día ____ de _____ de 20____.

Notario

Sello

NOTARIO PÚBLICO

Apéndice G

Ciudad de Lewisville

Programa de Reparaciones Menores a Viviendas

Formulario de Cierre del Proyecto de la Ciudad

Ciudad de Lewisville. Departamento de Servicios al Vecindario 151 W. Church Street, P.O. Box 299002
Lewisville, TX 75029

Nombre del solicitante o solicitantes:	
Dirección del domicilio o del lugar de trabajo	<hr/> <hr/>

Afirmo que el trabajo especificado en el Alcance del Trabajo se ha realizado en la propiedad arriba indicada, y que todas las reparaciones, sustituciones o instalaciones se han efectuado según lo previsto en el Acuerdo de Participación en el Programa. Al firmar a continuación, estoy reconociendo la finalización de este proyecto bajo el Programa de Reparaciones Menores a Viviendas (reparación y sustitución de sistemas de HVAC), aceptando el trabajo como definitivamente terminado, y reconociendo que la participación de la Ciudad en este proyecto ha finalizado. Entiendo que cualquier problema o solicitud de reparación después de este punto debe plantearse al Contratista en virtud de la garantía proporcionada.

Firma del solicitante o solicitantes y fecha

--

-----*USO EXCLUSIVO DEL PERSONAL*-----

Número de licencia(s) de obras	
Fecha de la inspección final	___/___/_____

Firma del personal de la Ciudad y fecha

--

Apéndice H

Ciudad de Lewisville

Programa de Reparaciones Menores a Viviendas

Hoja de puntuación

Apellido:	Nombre:	
Nombre del cosolicitante:		
Dirección:		
	Posibles puntos	Puntos
¿La vivienda se encuentra en una zona designada como zona de revitalización (lo que incluye, entre otros, los Planes de Pequeñas Áreas, los Planes Consolidados, las Zonas de Empoderamiento de Vecindarios, las Zonas de Oportunidad, etc.)? Sí No	5 puntos	
¿El propietario o un miembro de la unidad familiar tiene al menos 62 años? Sí No	10 puntos	

<p>¿El propietario o algún miembro de la unidad familiar cumple con la definición de discapacidad que figura en el Apéndice B de la solicitud?</p> <p>Sí No</p>	10 puntos	
<p>¿El propietario o un miembro de la unidad familiar es veterano?</p> <p>Sí No</p>	10 puntos	
Tamaño de la unidad familiar:		
Ingreso anual: \$ _____		
Sumamente bajo	15 puntos.	
Bajo	10 puntos.	
Bajo a moderado	5 puntos.	
TOTAL	65 (máx.)	