



MANUAL DE MANTENIMIENTO PARA PROPIETARIOS CASA FRESCA





Declaración de la misión de Casa Fresca

Casa Fresca se esfuerza por impulsar el acceso a la vivienda a través de hogares elegantes y asequibles.

Nuestros hogares se entregan a través de un proceso impulsado por la calidad junto con el mejor nivel de servicio al cliente y satisfacción.

1. GARANTÍA DEL PROPIETARIO.....	6
1.1 Solicitudes de servicio de garantía.....	7
1.1(a) Cómo solicitar reparaciones para situaciones que no son de emergencia	7
1.2 Emergencias.....	9
1.2(a) Procedimientos de cierre de servicios públicos	10
1.2(b) Cómo cerrar el gas.....	10
1.2(c) Cómo desconectar la electricidad.....	10
1.2(d) Cómo cerrar el agua	10
1.2(e) Pérdida total de calefacción o aire acondicionado	11
1.2(f) Pérdida total de energía.....	11
1.2(g) Pérdida total de agua.....	12
1.2(h) Fugas de plomería que requieren que el agua principal se cierre	12
1.3 Llamadas de servicio	13
1.4 Estándares de garantía limitada para constructores de viviendas de Casa Fresca ...	14
2. OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO DEL PROPIETARIO	37
2.1 Electrodomésticos.....	37
2.2 Dispositivos interruptores de circuito de falla de arco (AFCI)	38
2.3 Acceso al ático.....	38
2.4 Baños.....	38
2.5 Gabinetes	39
2.6 Calafateo	39
2.7 Ventiladores de techo.....	40
2.8 Concreto.....	40
2.8(a) Pavimento exterior de concreto	40
2.8(b) Losas de cimentación	40
2.9 Encimeras.....	41
2.9(a) Granito y cuarzo.....	41
2.9(b) Superficie sólida (como Corian).....	41
2.10 Puertas	41
2.10(a) Puertas exteriores.....	41

2.10(b) Puertas interiores	42
2.10(c) Puertas metálicas.....	42
2.10(d) Puertas de madera	42
2.10(e) Puertas de garaje	43
2.11 Efectos del clima y la temperatura	44
2.12 Sistema eléctrico.....	44
2.13 Acabados Exteriores.....	44
2.13(a) Pintura exterior.....	45
2.14 Pisos	46
2.14(a) Alfombrado.....	46
2.15 Dispositivos de interrupción de falla a tierra (GFI)	47
2.16 Calefacción y aire acondicionado	48
2.17 Problemas de la Asociación de Propietarios de Viviendas	50
2.18 Pintura interior.....	50
2.19 Paredes interiores	51
2.20 Paisajismo	51
2.20(a) Drenaje y nivelación	53
2.20(b) Consejos de paisajismo.....	55
2.21 Iluminación.....	56
2.21(a) Iluminación exterior.....	56
2.21(b) Iluminación interior	56
2.22 Lumbreras y rejillas de ventilación	56
2.23 Moho.....	57
2.23(a) Lo que necesita saber sobre el moho	57
2.23(b) Crecimiento de moho	57
2.23(c) Mantenimiento del propietario	58
2.23(d) Obligaciones de prevención de moho	58
2.24 Tomacorrientes e interruptores	60
2.25 Patios.....	60
2.26 Plagas	61

2.27 Tomas telefónicas	61
2.28 Sistema de plomería	62
2.28 a) Drenajes obstruidos.....	62
2.28(b) Accesorios.....	62
2.28(c) Puertas de ducha y revestimientos de bañera	63
2.28(d) Inodoros.....	63
2.28(e) Calentador de agua.....	64
2.28(f) Líneas de agua	64
2.29 Techos	64
2.30 Asentamiento.....	65
2.31 Revestimiento	65
2.32 Detectores de humo	66
2.33 Prevención de la contaminación de aguas pluviales	66
2.34 Estuco.....	66
2.35 Azulejo y piedra.....	67
2.35(a)Pavimentos	67
2.36 Ventilación	67
2.37 Ventanas	67
2.37(a) Marcos de ventanas y puertas de aluminio y vinilo	68
2.38 Madera.....	69
3. PROGRAMA DE MANTENIMIENTO DEL PROPIETARIO	70
3.1 Cada 30 días	70
3.2 Cada 90 días	70
3.3 Cada 6 meses	71
3.4 Cada año	71

1. GARANTÍA DEL PROPIETARIO

Nos esforzamos por entregar todas las casas de Casa Fresca sin elementos de construcción sin terminar y puede esperar que su casa esté 100% completa al momento del cierre. Después de haber vivido en su casa durante 30 días, nos pondremos en contacto con usted para programar su cita de orientación sobre la garantía. Durante esta cita, su Representante de Garantía asignado revisará su cobertura de garantía, sus obligaciones de mantenimiento del propietario (Sección 2 del Manual de Mantenimiento del Propietario de Casa Fresca) y hará una demostración de las tareas de mantenimiento si es necesario. Por favor, comprenda que los elementos de naturaleza no funcional/cosmética deben ser presentados a su Gerente de Construcción ANTES DEL CIERRE. **Los problemas de desgaste y cosméticos no están cubiertos por los términos de esta garantía limitada.**

1.1 Solicitudes de servicio de garantía

Las solicitudes de reparaciones después del cierre de su casa DEBEN estar cubiertas por la garantía escrita y DEBEN solicitarse por escrito. Nuestro personal de ventas no es responsable ni está calificado para emitir juicios con respecto a reparaciones o reemplazos. Todas estas decisiones deben originarse en nuestro departamento de garantía.

Si cree que tiene una situación de "Emergencia" que requiera atención inmediata, consulte la sección de emergencia de este manual. Si la situación no es de emergencia, siga las instrucciones a continuación para solicitar el servicio.

1.1(a) Cómo solicitar reparaciones para situaciones que no son de emergencia

Para su protección, y para permitirnos mantener información precisa y completa sobre su vivienda, todas las solicitudes deben realizarse por escrito a través del sitio web de Casa Fresca en:

<https://www.casafrescahomes.com/contact#warranty>

Stay In The KnowSchedule A TourPerformance RequestsRealtorsTrade PartnersCareers

After you've moved into your new home and settle in, you may find there are minor things that need attention. No problem, we'll be there. For up to a year from your Closing Day, you can submit Performance Requests for warrantable items right here on our website. Your assigned Quality Assurance Representative will be available to assist with any home maintenance questions and assess any submitted Performance Requests.

Download the Homeowner Maintenance Manual & Checklist

Like regular oil changes for your car, a regular maintenance schedule for your new home is crucial. While not all inclusive, this handy checklist and maintenance manual lists some of the most important steps a homeowner should take in the upkeep of their new home.

Download Maintenance Manual

Download Checklist

SUBMIT A PERFORMANCE REQUEST

Please complete the form below to submit a performance request for your home. A Casa Fresca Quality Assurance Representative will be in contact with next steps within 24 business hours. For warranty related inquiries, please call 813-999-1505 or email customercare@casafrescahomes.com.

HOMEOWNER NAME *CLOSING DATE *

EMAIL ADDRESS *HOME ADDRESS *

PHONE NUMBER *SELECT YOUR CITY *

SELECT YOUR COMMUNITY *

DESCRIPTION OF ISSUE *UPLOAD PHOTO

ADD ANOTHER ITEM

SUBMIT

Como método alternativo, si por alguna razón nuestro sitio web no está disponible, las solicitudes pueden enviarse por correo electrónico a customercare@casafrescahomes.com.

Si cree que se debe realizar una reparación cubierta, revise las Normas de Garantía y Desempeño incluidas en este Manual antes de enviar la solicitud. Esta sección ayudará a aclarar si hay una deficiencia que debe corregirse a través de Casa Fresca, si está cubierta por una garantía del fabricante por separado o si es su responsabilidad como propietario de un problema de mantenimiento. Si después de revisar las pautas, cree que hay una

deficiencia que debe abordarse, hágalo de manera oportuna, ya sea como una solicitud que no sea de emergencia o una solicitud de emergencia, según el problema.

Complete TODA la información solicitada en el formulario, incluida su fecha de cierre, dirección de correo electrónico y número de teléfono de contacto. A medida que complete la solicitud, recuerde que necesitamos tantos detalles como sea posible, incluida la ubicación de la habitación.

Cuando recibamos su solicitud por escrito, un Representante de Garantía se comunicará con usted y programará una cita para evaluar su solicitud. Su Representante de Garantía determinará si los elementos están cubiertos por la garantía limitada de Casa Fresca, si están cubiertos por una garantía separada del fabricante o si se trata de un elemento cuyo mantenimiento es responsabilidad del propietario. En la mayoría de los casos, es posible que tengamos que examinar el elemento para una mejor evaluación y comprender completamente la naturaleza de la solicitud para determinar qué acción se debe tomar.

Los elementos que se determina que son responsabilidad de la garantía del fabricante por separado generalmente se pueden programar por teléfono directamente con ese fabricante. El fabricante del producto y sus números de teléfono se enumeran en los documentos separados de garantía del fabricante que recibió con sus documentos de cierre, o que se encontraban en su hogar en el momento de su orientación para nuevo hogar con su Gerente de Construcción.

Se necesita una cooperación razonable al permitirnos acceder a su alojamiento y abordar cualquier reparación cubierta, incluido el acceso para investigar, evaluar, reparar, reemplazar, corregir o monitorear los elementos que se encuentren defectuosos. No reembolsamos el tiempo que se tome fuera del trabajo para realizar reparaciones. Tampoco debe pagar por las reparaciones, ni asumir ninguna obligación de pagar por cualquier reparación para remediar cualquier situación por un defecto reclamado sin la aprobación previa por escrito de Casa Fresca. Estos elementos no se reembolsarán. Casa Fresca no será responsable de los gastos que encuentre por cualquier trabajo realizado por personas distintas a las designadas por Casa Fresca, sin la aprobación previa por escrito de Casa Fresca. **Nuestros representantes de garantía en el campo no tienen la capacidad de extender la garantía limitada de ninguna manera.**

Las solicitudes de reparaciones que no sean de emergencia generalmente se completan en un plazo de 30 días. Ocasionalmente, debido a circunstancias fuera del control de Casa Fresca, este proceso puede tomar más de 30 días. Los retrasos pueden ser a causa de escasez de material o mano de obra, pedidos pendientes, problemas climáticos u otros eventos imprevistos. Nos esforzamos por comunicar las actualizaciones para cualquier retraso en el cronograma de la mejor manera posible. Algunas llamadas de servicio pueden necesitar ser programadas durante varios días en función de la secuencia de trabajo a realizar. Este proceso permite al departamento de garantía completar las reparaciones de manera más eficiente.

Una vez finalizado el trabajo, se le pedirá que firme un acuse de recibo. Es posible que después de su cita se le pida su opinión mediante una encuesta. Es posible que, cuando sea necesario, tenga que firmar un descargo de responsabilidad en relación con el defecto reparado o sustituido. Esta exención no le impedirá presentar reclamaciones por defectos de construcción posteriores o diferentes.

1.2 Emergencias

Las emergencias se definen como un defecto o problema que hace que la casa sea inhabitable, cause un peligro inmediato para los ocupantes o plantee la probabilidad de daños significativos a la propiedad, su casa o el sitio de la casa. Estos pueden incluir lo siguiente:

A. Fuga de suministro de agua: Se define como una fuga de agua que lo obliga a cerrar el suministro principal de agua a su hogar desde la conexión de la ciudad. Una fuga que puede aislarse en un solo lugar, como un inodoro o un lavabo, y cerrarse en ese lugar, no se define como una situación de emergencia. Siga el procedimiento de cierre de agua revisado en su orientación para nuevo hogar para aislar este tipo de fuga y siga el procedimiento general de solicitud de garantía.

B. Fallo eléctrico total: Definido como una situación en la que pierde la energía de toda su casa y ha verificado que la energía de sus vecinos funciona correctamente. Si la falla de energía es más generalizada, comuníquese con su proveedor de servicios públicos.

C. Fuga de gas natural: Si hay una fuga de gas natural, cierre inmediatamente el gas en el medidor y comuníquese inmediatamente con su proveedor de servicios de gas. Póngase en contacto con su proveedor de servicios de gas desde fuera de su hogar, ya que un teléfono celular puede encender los humos de gas.

D. Pérdida total de aire acondicionado: Definida como una situación en la que todas las unidades de aire acondicionado, en el hogar, no están funcionando. Si su casa tiene dos o más unidades de aire acondicionado y al menos una está funcionando, esto no se considera una emergencia.

En caso de una situación de emergencia, su primera respuesta siempre debe ser proteger a su familia de cualquier riesgo. Si la situación no representa un peligro inminente, debe hacer todo lo posible para limitar cualquier efecto o daño de la situación (como cerrar el suministro de agua, gas, etc.) y luego debe comunicarse con el número de servicio de emergencia que se ajuste a su situación.

En caso de una situación de emergencia fuera del horario comercial normal, primero debe comunicarse con el contratista, seguido de Casa Fresca a través del sitio web.

Un representante de garantía de Casa Fresca se pondrá en contacto con usted para ofrecerle asistencia y aconsejarle qué procedimiento debe seguir. No se demore en informar cualquier emergencia real. Los daños causados por el retraso en el tiempo de respuesta no son responsabilidad de Casa Fresca. **Los daños a la propiedad personal como resultado de cualquier defecto tampoco son responsabilidad de Casa Fresca. Estos elementos tendrían que ser abordados por su póliza de seguro de propietario de vivienda.**

Los elementos no cubiertos o considerados inatendibles bajo esta garantía limitada incluyen terremotos, incendios, clima severo o invasiones de plagas o insectos. Su póliza de seguro para propietarios de vivienda puede cubrir estos elementos o circunstancias y debe consultar a su agente.

Si la situación está cubierta por la garantía limitada, pero no constituye una de las situaciones de emergencia descritas anteriormente, siga los procedimientos normales para solicitar el servicio enumerados en la Sección 2.2(a) de este manual.

1.2(a) Procedimientos de cierre de servicios públicos

Durante su orientación para nuevo hogar con su gerente de construcción de casa fresca, se le mostrarán varias ubicaciones de varios tipos de "válvulas de cierre". Estos cierres se le demostrarán para que, en una situación en la que corresponda, pueda localizar y utilizar las funciones de cierre. A continuación, se muestra un breve resumen de los diversos tipos de cierres con los que deberá estar familiarizado.

1.2(b) Cómo cerrar el gas

Cierre el gas en su nuevo hogar SOLO si sospecha que hay una fuga o si puede oler cantidades excesivas de gas en el aire.

1. Encuentre la válvula de cierre principal ubicada en su medidor de gas fuera de la casa
2. Use una llave y gire la válvula en cualquier dirección para que corra en sentido transversal en la tubería, esto indica que la válvula está cerrada.
3. Llame a su proveedor de servicios de gas de inmediato

1.2(c) Cómo desconectar la electricidad

1. Localice su caja de interruptores del panel eléctrico
2. Localice el interruptor de "servicio principal"
3. Gire este interruptor completamente a la posición de apagado

1.2(d) Cómo cerrar el agua

1. Si la fuga se encuentra en un fregadero, inodoro, lavadora, calentador de agua, lavavajillas u otro lugar que tenga una válvula de cierre aislada para esa fijación específica, gire la válvula hacia la derecha (en el sentido de las agujas del reloj) para apretar y cerrar el flujo de agua.
2. Si esto no funciona, puede utilizar este mismo procedimiento en el lugar de cierre secundario en la entrada de agua principal de su hogar. Esto generalmente se encuentra al lado de su garaje o dentro de su garaje. Gire esta válvula a una posición transversal relacionada con la tubería y esto cerrará el flujo de agua a la casa.
3. Si esto aún no funciona, localice el medidor de agua proporcionado por su proveedor de servicios públicos. Por lo general, se encuentra en la parte delantera de su propiedad, cerca de la acera, a un lado u otro de su propiedad. También necesitará una llave para cerrar esta válvula. Abra la puerta de la caja del medidor, ubique la válvula de latón en la línea de agua, y gírela a una posición transversal relacionada con la tubería y esto cerrará el flujo de

agua desde el medidor

4. Consulte con los vecinos o el proveedor de servicios de agua local para verificar que el agua no se haya cortado en su área para el mantenimiento de rutina.

1.2(e) Pérdida total de calefacción o aire acondicionado

Si se encuentra sin calefacción o aire acondicionado, la siguiente lista de verificación puede ayudarle a identificar la causa. También debe revisar la literatura de los fabricantes para obtener consejos adicionales.

Los siguientes son elementos normales de mantenimiento del propietario: (nota: si el contratista de calefacción realiza una llamada de servicio para reparar alguna de las tareas enumeradas, se le cobrará un cargo por el servicio)

- A. Ajuste de temperatura del termostato e interruptores
- B. El interruptor de ENCENDIDO/APAGADO que alimenta el calentador o el aire acondicionado
- C. Interruptor ENCENDIDO/APAGADO del calentador o del propio aire acondicionado, si lo hay.
- D. El fusible, si su calentador o aire acondicionado tiene uno
- E. Interruptor del panel eléctrico
- F. Interruptor de seguridad de la cubierta del ventilador
- G. Cambiar un filtro sucio, o daños a su sistema causados por no cambiar regularmente su filtro
- H. Línea de condensado bloqueada

Si ninguno de estos elementos corrige el problema, consulte la lista de teléfonos del contratista comercial y la información del servicio de emergencia en este manual para obtener los números de teléfono apropiados.

1.2(f) Pérdida total de energía

En caso de que experimente una pérdida total de energía en su nuevo hogar, verifique primero el interruptor principal dentro del panel para asegurarse de que esté en la posición de "encendido". Luego, verifique si el corte de energía es más generalizado. Vea si sus vecinos tampoco tienen energía. Verifique estas dos condiciones antes de hacer una llamada de emergencia para el servicio. Recuerde que los disyuntores tienen tres (3) posiciones: "encendido", "apagado" e "intermedio". Simplemente cambiar un interruptor de la posición "intermedia" a la posición de "encendido", no funcionará. El interruptor primero debe ser llevado completamente a la posición de "apagado", y luego ser devuelto a la posición de "encendido".

NOTA IMPORTANTE: Si el interruptor principal se dispara o se gira a la posición "apagado", espere de 2 a 3 minutos antes de volver a colocarlo en la posición "encendido". Esto ayuda a evitar sobrecargar el sistema.

Si, después de verificar los elementos anteriores, ninguno de estos remedios funciona, llame al número de emergencia del electricista en su etiqueta de garantía de emergencia ubicada en su panel eléctrico.

Tenga en cuenta que si la pérdida de energía se limita a una sección o secciones, pero no a toda la casa, esto no se considera una situación de emergencia. Si la electricidad se encuentra en áreas limitadas, utilice las siguientes sugerencias de solución de problemas para ayudar a determinar la naturaleza del problema. Una vez verificado, debe seguir el procedimiento para solicitar el servicio normal de garantía como se describe en este manual.

Interruptores de pared: Si tiene un tomacorriente que no funciona, primero verifique si se trata de un tomacorriente "medio caliente" controlado por un interruptor de pared. Estos tomacorrientes suelen instalarse al revés en comparación con otros y son comunes en dormitorios, estudios y salas formales, como salas de estar o salones principales. Si se trata de una lámpara de techo en cuestión controlada por un interruptor, compruebe primero la bombilla para asegurarse de que sea una buena bombilla. **LAS BOMBILLAS NO ESTÁN CUBIERTAS POR ESTA GARANTÍA LIMITADA.**

1.2(g) Pérdida total de agua

Hay dos (2) formas de cerrar TODA el agua de su nuevo hogar. La primera se encuentra en la línea principal de entrada de agua más comúnmente ubicada en el costado de su garaje (verifique en su orientación para nuevo hogar), y la segunda se encuentra en el medidor del proveedor de servicios de agua más comúnmente ubicado en la parte delantera de su propiedad.

Si pierde agua en toda su casa, primero debe verificar ambas ubicaciones para ver si, por alguna razón, el servicio de agua se ha interrumpido en una o ambas. También debe consultar con sus vecinos para ver si se ha cerrado el agua de su comunidad para el mantenimiento de rutina. Si estos elementos no corrigen el problema, llame al número de emergencia de su fontanero, que se encuentra en la etiqueta de garantía en su panel de interruptores eléctricos.

Tenga en cuenta que la falta de agua CALIENTE no se considera una emergencia. En caso de que no tenga agua caliente, debe revisar el interruptor de su calentador de agua si funciona con electricidad o la luz piloto si funciona con gas. Consulte el manual proporcionado con su calentador de agua para obtener más técnicas de solución de problemas.

1.2(h) Fugas de plomería que requieran que se cierre el agua principal

Si se produce una fuga de fontanería, el primer paso es cortar el suministro de agua a la zona afectada para evitar que siga filtrándose agua. Si esto significa que tiene que cortar el agua de toda la casa, entonces esta situación constituye una emergencia y debe ponerse en contacto inmediatamente con el fontanero en el número de emergencia que se encuentra en la pegatina de garantía.

Tenga en cuenta que tener que cerrar el agua a un elemento aislado, como un inodoro o un fregadero, no constituye una emergencia. Si este es el caso, envíe una solicitud de servicio a través del procedimiento normal descrito en este manual.

1.3 Llamadas de servicio

Las llamadas de servicio se programan entre las 8:00 a. m. y las 4:00 p. m. de lunes a viernes. Nos pondremos en contacto con usted para informarle cuándo nos gustaría tener acceso a su alojamiento para hacer las reparaciones o reemplazos necesarios. Será necesario que usted o una persona designada de su elección (mayor de 18 años) esté presente para permitirnos ingresar a su hogar para hacer el trabajo necesario. Haremos todo lo posible para programar las reparaciones a su conveniencia; sin embargo, necesitaremos su cooperación para permitirnos completar cualquier inspección y reparación de manera oportuna. También puede ser importante tener en cuenta que el trabajo de servicio puede retrasarse o prolongarse debido a requisitos especiales de programación. Las solicitudes de reparación o servicio generalmente se completarán dentro de los 30 días posteriores a la primera solicitud por escrito siguiendo los procedimientos explicados en este manual.

1.4 Estándares de garantía limitada para constructores de viviendas de Casa Fresca

Los detalles enumerados en las tablas a continuación consisten en los Estándares de Garantía Limitada. Se dividen en 11 categorías diferentes;

1. Trabajos de obra
2. Cimentación y concreto
3. Mampostería
4. Carpintería y armazón
5. Protección térmica y contra la humedad
6. Puertas y ventanas
7. Acabados
8. Especialidades
9. Armarios, lavabos, encimeras
10. Mecánica
11. Componentes eléctricos

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

1. TRABAJO DE OBRA

1.1. NIVELACIÓN

Deficiencias	Asentamiento de terrenos alrededor de cimientos, zanjas de servicios públicos u otras áreas de la propiedad donde se han realizado excavaciones y rellenos que afectan el drenaje fuera de casa.
Directrices de ejecución de obras	Asentamiento de terreno alrededor de muros de cimentación, zanjas de servicios públicos u otras áreas llenas que exceda un máximo de 6 pulgadas del grado terminado establecido por el constructor/vendedor .
Responsabilidad del constructor/vendedor	Si el constructor/vendedor ha proporcionado la clasificación final, el constructor/vendedor deberá llenar las áreas asentadas que afecten el drenaje adecuado, una sola vez, durante el plazo de garantía de mano de obra. Usted es responsable de retirar y reemplazar los arbustos y otros jardines afectados por la colocación del relleno.
Exclusiones	Ninguna.

1.2. DRENAJE

Deficiencias	Drenaje de superficie.
Directrices de ejecución de obras	Se deberán establecer los niveles y canales de drenaje necesarios para asegurar un drenaje adecuado lejos de la vivienda. El drenaje del sitio, bajo la garantía limitada, se limita a los niveles y canales de drenaje dentro de un radio de 3 metros desde los cimientos de la vivienda. No debe permanecer agua estancada en estas áreas por más de 24 horas después de una lluvia, excepto en canales de drenaje que recojan agua de propiedades vecinas o en zonas donde desemboca una bomba de sumidero. En estos casos, se permite un período de 48 horas para que el agua se disipe. La posibilidad de acumulación de agua después de lluvias excepcionalmente fuertes debe anticiparse y no se considerará una deficiencia. No se realizará una evaluación del nivel del suelo mientras haya heladas, nieve o el suelo esté saturado.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Establecer inicialmente los niveles adecuados, los canales de drenaje y garantizar el flujo de agua lejos de la vivienda. Usted es responsable del mantenimiento de dichos niveles y canales una vez que hayan sido construidos por el constructor/vendedor . El constructor/vendedor no es responsable de deficiencias en el drenaje atribuibles a requisitos de nivelación impuestos por agencias gubernamentales estatales, municipales o locales.
Exclusiones	El agua estancada fuera de los canales de drenaje definidos y más allá de 3 metros de los cimientos de la vivienda, o dentro de este rango si es causada por condiciones inusuales del terreno o por la retención de zonas arboladas, no se considera una deficiencia. El agua estancada causada por cambios en la nivelación del suelo, la colocación de césped, cercas u otras obstrucciones realizadas por usted están excluidas de la garantía limitada.
Deficiencias	Erosión del suelo.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna. El constructor/vendedor no es responsable de la erosión del suelo debido a casos fortuitos, condiciones climáticas, alteraciones de la propiedad por su parte, construcción en propiedades adyacentes, trabajo de la compañía de servicios públicos u otras condiciones fuera del control del constructor/vendedor .
Exclusiones	La erosión del suelo y el escurrimiento causados por la falta de mantenimiento de los niveles establecidos en la propiedad, estructuras de drenaje y canales de drenaje; así como el suelo estabilizado, césped sembrado o en tepes y las áreas ajardinadas, quedan excluidos de la garantía limitada.
Deficiencias	Áreas cubiertas de césped o ajardinadas que están perturbadas o dañadas debido al trabajo realizado por el constructor/vendedor en la propiedad para corregir una deficiencia.
Directrices de ejecución de obras	Las áreas ajardinadas que son perturbadas durante los trabajos de reparación son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Restablecer los niveles, sembrar césped y restaurar el paisaje para que vuelva a su condición original. El constructor/vendedor no es responsable del césped o las áreas ajardinadas que sean dañadas por terceros, incluidos trabajos realizados por empresas de servicios públicos públicas o privadas.
Exclusiones	El reemplazo de árboles y arbustos grandes que existían en la propiedad en el momento de la construcción de la vivienda o aquellos añadidos por usted después de la ocupación, así como aquellos que posteriormente mueran, están excluidos de la garantía limitada.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

2. CIMIENTOS Y BASES DE CONCRETO

2.1. CONCRETO CONSTRUIDO EN SITIO

Deficiencias	Grietas en el sótano o en la pared de los cimientos, que no sean juntas de expansión o control.
Directrices de ejecución de obras	Las grietas de concreto de más de 1/4 de pulgada de ancho, o que permiten que el agua exterior se filtre al sótano, son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar grietas no estructurales mediante parches superficiales. Estas reparaciones deben hacerse hacia el final del primer año de cobertura de garantía limitada para permitir la estabilización normal de la vivienda mediante el asentamiento.
Exclusiones	Las grietas de contracción no son inusuales y son inherentes al proceso de curado del concreto.
Deficiencias	Grietas en el piso del sótano.
Directrices de ejecución de obras	Las grietas menores en los pisos de sótano de concreto son comunes. Las grietas que exceden 1/4 de pulgada de ancho o 3/16 de pulgada de desplazamiento vertical son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las grietas que excedan la tolerancia máxima mediante parches en la superficie u otros métodos, según sea necesario.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Agrietamiento de losa de piso de garaje adosada.
Directrices de ejecución de obras	Las grietas en el piso de concreto del garaje de más de 3/16 pulgadas de ancho o 3/16 pulgadas de desplazamiento invertido son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las grietas excesivas en la losa rellenando, desconchando y parchando la superficie u otro método adecuado para cumplir con las directrices de ejecución de obras de la construcción . El área reparada puede no coincidir con el piso existente en color y textura.
Exclusiones	El constructor/vendedor no es responsable de no coincidir con el piso existente en color y textura debido a la naturaleza del material.
Deficiencias	Asentamiento, levantamiento o separación de losa de piso de garaje.
Directrices de ejecución de obras	El piso de concreto del garaje no debe asentarse, levantarse o separarse más de 1 pulgada de la estructura.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Hacer un esfuerzo razonable y rentable para cumplir con las directrices de ejecución de obras de la construcción .
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Grietas en losas de concreto sobre el nivel del suelo, con revestimiento final.
Directrices de ejecución de obras	Las grietas que se rompen o perjudican significativamente la apariencia o el rendimiento del material de acabado del piso son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las grietas según sea necesario para que no sean evidentes cuando el material del piso de acabado esté en su lugar. Reparar o reemplazar los pisos de acabado.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Losas de piso de concreto desiguales.
Directrices de ejecución de obras	A excepción de los pisos del sótano, o cuando un piso o una parte del piso haya sido diseñado para fines específicos de drenaje, los pisos de concreto en las habitaciones terminadas para la habitabilidad por el constructor/vendedor no deberán tener hoyos, depresiones o áreas de desnivel que excedan 3/8 de pulgada en 32 pulgadas.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar/reemplazar para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción . Cuando corresponda, el parchado de la superficie es un método de reparación aceptado. Volver a instalar o reemplazar cualquier material de acabado del piso según sea necesario.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

2.1. CONCRETO CONSTRUIDO EN SITIO CONTINUACIÓN

Deficiencias	El trabajo de concreto interior está picado, descamado o descascarillado.
Directrices de ejecución de obras	Las superficies interiores de concreto que se desintegran en la medida en que el agregado queda expuesto y se afloja en condiciones normales de uso son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar/reemplazar para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción . Cuando corresponda, el parchado de la superficie es un método de reparación aceptado. Volver a instalar o reemplazar cualquier material de acabado del piso según sea necesario.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	La eflorescencia está presente en la superficie del piso del sótano.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna. Es una condición normal.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Separación de los bordes de ladrillo o mampostería de la losa o escalón de concreto.
Directrices de ejecución de obras	Es común que la junta se agriete entre el concreto y la mampostería debido a la disimilitud de los materiales. Las grietas de más de 1/4 de pulgada son una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Rejuntar completamente las grietas y volver a colocar la mampostería suelta donde sea necesario. La sustitución del material de albañilería, si es necesario, deberá coincidir con el existente, tanto como sea posible.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Asentamiento, levantamiento o separación de gradas y escalones.
Directrices de ejecución de obras	Las gradas y escalones que se han asentado, levantado o separado más de 1 pulgada de su hogar son una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Hacer un esfuerzo razonable y rentable para cumplir con las directrices de ejecución de obras de la construcción .
Exclusiones	Ninguna.

2.2. JUNTAS DE CONSTRUCCIÓN Y CONTROL

Deficiencias	Separación o movimiento de losas de concreto dentro de la estructura en las juntas de construcción y control.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	Las losas de concreto están diseñadas para moverse en las juntas de construcción y control. Las juntas de control se colocan en el concreto con el fin de fomentar que se produzcan grietas en las juntas en lugar de ubicaciones aleatorias.

3. MAMPOSTERÍA

3.1. MAMPOSTERÍA DE LA UNIDAD (LADRILLO, BLOQUE Y PIEDRA)

Deficiencias	Grietas en mampostería, ladrillo o chapa de piedra.
Directrices de ejecución de obras	Las pequeñas grietas finas resultantes de la contracción son comunes en las juntas de mortero de la construcción de mampostería. Las grietas de más de 1/4 de pulgada de ancho o visibles desde una distancia superior a 20 pies son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las grietas que superen 1/4 de pulgada apuntando y parchando. Estas reparaciones deben realizarse hacia el final del primer año de cobertura de garantía limitada para permitir que la vivienda se establezca y se produzca un asentamiento normal. El constructor/vendedor no es responsable de las variaciones de color entre el mortero existente y el nuevo.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

3.1. MAMPOSTERÍA DE LA UNIDAD (LADRILLO, BLOQUE Y PIEDRA) CONTINUACIÓN

Deficiencias	Grietas en muros del sótano de bloques de concreto.
Directrices de ejecución de obras	Las pequeñas grietas de contracción que no afectan la capacidad estructural de los muros de cimentación de mampostería no son inusuales. Las grietas de 1/4 de pulgada o más de ancho son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Investigar para determinar la causa. El constructor/vendedor tomará las medidas necesarias para eliminar la causa y realizar reparaciones señalando y parchando, reforzando o reemplazando los cursos defectuosos.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	El muro del sótano de bloques de concreto está arqueado.
Directrices de ejecución de obras	Los muros de concreto en bloque no deben doblarse más de 1 pulgada en 8 pies cuando se miden desde la base hasta la parte superior del muro.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las paredes del sótano que estén arqueadas en más de 1 pulgada en 8 pies.
Exclusiones	Ninguna.

3.2. ESTUCO Y YESO DE CEMENTO

Deficiencias	Grietas o desconchado de estuco y yeso de cemento.
Directrices de ejecución de obras	Las grietas finas en el estuco o el yeso de cemento son comunes, especialmente si se aplican directamente al refuerzo de la mampostería. Las grietas de más de 1/8 de pulgada de ancho o el desconchado de las superficies de acabado son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Raspar las grietas y las áreas desprendidas, una sola vez, durante el plazo de garantía de mano de obra. Rellenar con yeso de cemento o estuco para que coincida con el acabado y el color, lo más cercano posible.
Exclusiones	El constructor/vendedor no es responsable de que el color o la textura no coincida debido a la naturaleza del material.
Deficiencias	Separación del recubrimiento de estuco de la base en la pared exterior.
Directrices de ejecución de obras	El revestimiento de estuco no deberá separarse de la base en una pared exterior.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las áreas donde el recubrimiento se ha separado de la base.
Exclusiones	El constructor/vendedor no es responsable de que el color o la textura no coincidan debido a la naturaleza del material.

4. CARPINTERÍA Y MARCOS

4.1. MADERA CONTRACHAPADA Y VIGUETAS

Deficiencias	El subsuelo de madera chilla o parece estar suelto.
Directrices de ejecución de obras	Los chirridos fuertes y desagradables causados por una instalación incorrecta o un subsuelo suelto son deficiencias, pero no se puede garantizar un piso totalmente a prueba de chirridos.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Volver a sujetar cualquier contrapiso suelto o tomar otras medidas correctivas para reducir los chirridos en la medida de lo posible dentro de una capacidad de reparación razonable, sin quitar los acabados del piso y el techo.
Exclusiones	Los chirridos del piso pueden ocurrir cuando un subsuelo que se ha soltado de las viguetas es desviado por el peso de una persona y se frota contra los clavos que lo mantienen en su lugar. Los chirridos también pueden ocurrir cuando una vigueta se desvía mientras los otros miembros permanecen estacionarios. Las directrices de ejecución de obras de la construcción requieren que el constructor/vendedor haga un intento razonable de eliminar los chirridos sin requerir la eliminación de los acabados del piso y el techo, clavar el subsuelo suelto con clavos de revestimiento en la superficie de la alfombra y avellanar la cabeza del clavo es una práctica aceptable.
Deficiencias	Pisos con marcos de madera desiguales.
Directrices de ejecución de obras	Los pisos de madera no deben tener más de 1/4 de pulgada de cresta o depresión dentro de cualquier medida de 32 pulgadas de ancho o son visibles desde una distancia superior a 20 pies son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Corregir o reparar para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción .
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

4.1. CONTRACHAPADO Y VIGUETAS CONTINUACIÓN

Deficiencias	Paredes o techos arqueados.
Directrices de ejecución de obras	Todos los bastidores o techos interiores y exteriores tienen ligeras variaciones en las superficies de acabado. Las paredes o techos que están arqueados más de 1/2 pulgada dentro de una medida horizontal de 32 pulgadas o 1/2 pulgada dentro de cualquier medida vertical de 8 pies son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Las paredes exteriores e interiores del marco o los techos arqueados en exceso de la norma permitida se corregirán para cumplir con los márgenes de las directrices de ejecución de obras de la construcción.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Paredes de marco de madera fuera de plomada.
Directrices de ejecución de obras	Las paredes de marco de madera que están a más de 3/8 de pulgada de la plomada para cualquier medida vertical de 32 pulgadas son una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Realizar las reparaciones necesarias para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	La viga o poste de madera está dividida.
Directrices de ejecución de obras	Las vigas o postes, especialmente aquellas de 2 1/2 pulgadas o más de espesor, a veces se dividen a medida que se secan después de la construcción. Las divisiones que superan los 3/8 de pulgada de ancho y más de 4 pulgadas de largo son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o cambiar si es necesario. Es aceptable llenar divisiones para que los miembros estructurales cumplan con la guía.
Exclusiones	Algunas características del secado de la madera están fuera del control del constructor/vendedor y no se pueden evitar.
Deficiencias	Revestimiento exterior y contrapiso que se deslaminan o se hinchan.
Directrices de ejecución de obras	La delaminación o hinchazón del revestimiento y el subsuelo en el lado en el que se ha aplicado el material de acabado es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o cambiar si es necesario. El reemplazo de los materiales de acabado, cuando sea necesario, se realizará para que coincida con el acabado existente lo más cerca posible.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	El piso de madera no es cuadrado.
Directrices de ejecución de obras	La diagonal de un triángulo con lados de 12 pies y 16 pies a lo largo de los bordes del piso será de 20 pies más o menos 1/2 pulgada.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Realizar las modificaciones necesarias en cualquier piso que no cumpla con las directrices de ejecución de obras de la construcción.
Exclusiones	Ninguna.

4.2. ACABADOS DE CARPINTERÍA

Deficiencias	Calidad insatisfactoria de acabado exterior y mano de obra.
Directrices de ejecución de obras	Las juntas de más de 1/4 de pulgada entre los elementos de acabado exterior y el revestimiento o la mampostería son deficiencias. En todos los casos, el revestimiento exterior a tope de mampostería deberá ser capaz de realizar su función de excluir los elementos.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las juntas abiertas y retocar el recubrimiento de acabado, cuando sea necesario, para que coincida lo más posible con el existente. Enmasillar juntas abiertas entre materiales diferentes.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Calidad insatisfactoria de acabado interior y mano de obra.
Directrices de ejecución de obras	Las juntas entre molduras y superficies adyacentes que exceden 1/8 de pulgada de ancho son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las juntas defectuosas y retocar el recubrimiento del acabado, cuando sea necesario, para que coincida lo más posible. El calafateo es aceptable.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

4.2. ACABADOS CARPINTERÍA CONTINUACIÓN

Deficiencias	La moldura interior está dividida.
Directrices de ejecución de obras	Las divisiones, grietas y fisuras de más de 1/8 de pulgada de ancho son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar el área afectada para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción , una sola vez, durante el plazo de garantía de mano de obra. Es posible que las áreas remodeladas o reemplazadas no coincidan exactamente con las superficies circundantes.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Marcas de martillo visibles en la moldura interior.
Directrices de ejecución de obras	Las marcas de martillo en la moldura interior no deben ser fácilmente visibles desde una distancia de 6 pies en condiciones normales de iluminación.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Rellenar las marcas del martillo y repintar o reemplazar la moldura afectada para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción . Es posible que las áreas remodeladas o reemplazadas no coincidan exactamente con las áreas circundantes.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Cabezas de clavos expuestas en carpintería.
Directrices de ejecución de obras	La colocación de clavos y el relleno de orificios para clavos se consideran parte de la pintura y el acabado. Después de pintar o terminar, los clavos y los orificios para clavos no deben ser fácilmente visibles desde una distancia de 6 pies en condiciones normales de iluminación.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Rellenar los orificios de los clavos, cuando sea necesario, y si es necesario, retocar la pintura, el tinte o el barniz para que coincidan lo más posible.
Exclusiones	No es necesario rellenar los orificios de los clavos cuando el acabado de la superficie no sea propicio o esté diseñado para rellenar los orificios de los clavos debido al producto. Los orificios para clavos en la base y los adornos en habitaciones o armarios sin terminar no tienen que rellenarse.

5. PROTECCIÓN CONTRA LA HUMEDAD Y LA TEMPERATURA

5.1. IMPERMEABILIZACIÓN

Deficiencias	Fugas en el sótano o en los cimientos/semisótano.
Directrices de ejecución de obras	Las fugas que resultan en un goteo real de agua a través de las paredes o que se filtran a través del piso son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Tomar las medidas necesarias para corregir las fugas del sótano y semisótanos, excepto cuando se determine que la causa es el resultado de su negligencia. Cuando un pozo de sumidero ha sido instalado por el constructor/vendedor en el área afectada, pero la bomba de sumidero no fue contratada o instalada por el constructor/vendedor , no se requiere ninguna acción hasta que usted instale una bomba de un tamaño propio en un intento de corregir la condición. Si la condición continúa existiendo, el constructor/vendedor tomará las medidas necesarias para corregir el problema.
Exclusiones	Las fugas causadas por jardinería instalada incorrectamente por usted, o por no mantener las calidades adecuadas, están excluidas de la cobertura de garantía limitada. La humedad en el sótano y los muros de cimentación o en el sótano de concreto y los pisos espacios reducidos a menudo es común en las nuevas construcciones y no es una deficiencia.

5.2. AISLAMIENTO

Deficiencias	Aislamiento insuficiente.
Directrices de ejecución de obras	El aislamiento que no se instala alrededor de todas las áreas habitables como lo requiere el código de construcción vigente es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Instalar un aislamiento de espesor y características suficientes para cumplir con el código de construcción vigente. En caso de disputa, el costo de investigar la suficiencia del aislamiento y la restauración de las áreas a la condición anterior debe ser asumido por usted si se determina que el constructor/vendedor ha cumplido con la norma.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

5.2. AISLAMIENTO CONTINUACIÓN

Deficiencias	Transmisión de sonido entre habitaciones, niveles de piso, unidades de condominio contiguas en un edificio o de la calle al hogar.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	Ninguna.

5.3. VENTILACIÓN Y CONTROL DE HUMEDAD

Deficiencias	El agua se acumula en un semisótano.
Directrices de ejecución de obras	Los espacios de arrastre deben ser nivelados y los drenajes de cimentación exteriores adecuados instalados según lo requerido por los códigos de construcción vigentes para evitar que el agua se acumule. El agua estancada en más del 20 por ciento del semisótano o más de 4 pulgadas de profundidad en cualquier área contigua de 16 pies cuadrados, es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Tomar medidas correctivas para cumplir con las directrices de ejecución de obras de la construcción.
Exclusiones	El constructor/vendedor no es responsable de la acumulación de agua causada por el hecho de que usted no mantenga las leyes y estructuras de drenaje debidamente establecidos o prácticas de paisajismo inadecuadas por su parte.
Deficiencias	La condensación es evidente en las superficies ventiladas del semisótano.
Directrices de ejecución de obras	El constructor/vendedor instalará la barrera de ventilación y vapor requerida por el código de construcción vigente.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Tomar acciones correctivas para cumplir con las directrices de ejecución de obras de la construcción Si el espacio de acceso está ventilado según lo exigen los códigos de construcción aplicables, no se requiere ninguna acción correctiva.
Exclusiones	Condiciones temporales que causan condensación que no pueden ser eliminadas por ventilación y barrera de vapor. Los espacios de arrastre sellados y acondicionados no requieren ventilación y no son deficiencias.
Deficiencias	Ventilación inadecuada o control de humedad en áticos o techos.
Directrices de ejecución de obras	Los áticos o techos deben tener una ventilación adecuada para eliminar la humedad u otro método aprobado de control de humedad. La ventilación u otros métodos de control de humedad se considerarán inadecuados si hay daños en los miembros de soporte o en el aislamiento debido a la acumulación de humedad.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Investigar para determinar la causa y hacer las reparaciones necesarias. Las medidas correctivas pueden incluir la instalación de salidas del tamaño de una propiedad, respiraderos, retardadores de vapor u otro método de control de humedad aprobado localmente.
Exclusiones	Usted es responsable de mantener las rejillas de ventilación existentes sin obstrucciones. Los "techos calientes" aprobados localmente y contruidos adecuadamente u otros diseños alternativos de techos pueden no requerir ventilación y, cuando no haya evidencia de daños por humedad en los miembros de soporte o el aislamiento, no son deficiencias.
Deficiencias	Las rejillas de ventilación del ático o las persianas tienen fugas.
Directrices de ejecución de obras	Las rejillas de ventilación y las persianas no deben gotear.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o reemplazar los respiraderos del techo según sea necesario para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción.
Exclusiones	La infiltración de lluvia y nieve impulsadas por el viento no se consideran fugas y están fuera del control del constructor/vendedor.
Deficiencias	Los ventiladores de extracción de baño o cocina se ventilaron incorrectamente hacia el ático.
Directrices de ejecución de obras	Los extractores de baño o cocina que se ventilan en los áticos causando que se acumule humedad, lo que resulta en daños a los miembros de soporte o al aislamiento, son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ventilar los ventiladores de escape hacia el exterior para corregir las deficiencias.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

5.4. SELLADORES

Deficiencias	Fugas de agua o aire en las paredes exteriores debido a un calafateo inadecuado.
Directrices de ejecución de obras	Las juntas y grietas en las superficies de las paredes exteriores y alrededor de las aberturas que no están debidamente calafateadas, para excluir la entrada de agua o corrientes de aire excesivas, son una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar y/o calafatear juntas en superficies de paredes exteriores. Corregir una sola vez durante el plazo de garantía de mano de obra.
Exclusiones	Debe mantener el calafateo una vez que se corrija la condición.

5.5. REVESTIMIENTO EXTERIOR

Deficiencias	Delaminación o división del revestimiento exterior.
Directrices de ejecución de obras	Los revestimientos exteriores que se deslaminan o dividen más de 1/8 de pulgada y más de 1 pulgada son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar/reemplazar solo el revestimiento dañado. El revestimiento deberá coincidir con el original lo más posible, sin embargo, debe tener en cuenta que el nuevo acabado puede no coincidir exactamente con la textura o el color de la superficie original.
Exclusiones	El revestimiento deslaminado o dividido debido a sus acciones o negligencia, como la delaminación causada por el sistema de rociadores que moja repetidamente el revestimiento, no es una deficiencia.
Deficiencias	Revestimiento flojo o caído.
Directrices de ejecución de obras	Todo revestimiento que no sea propiedad instalada, lo que hace que algunos se suelten o se caigan, es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Volver a instalar o reemplace el revestimiento y asegúrelo.
Exclusiones	El revestimiento suelto o caído debido a sus acciones o negligencia, como apoyar objetos pesados contra el revestimiento, el impacto o los sistemas de rociadores que mojan repetidamente el revestimiento no es una deficiencia.
Deficiencias	El revestimiento está inclinado.
Directrices de ejecución de obras	Los arcos que exceden 1/2 pulgada en 32 pulgadas son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar el revestimiento arqueado para cumplir con el estándar. Si se requiere el reemplazo del revestimiento, el constructor/vendedor coincidirá con el material original lo más cercano posible. Debe tener en cuenta que el nuevo acabado puede no coincidir exactamente con la textura o el color de la superficie original.
Exclusiones	El revestimiento inclinado debido a sus acciones o negligencia, como la inclinación causada por el sistema de rociadores que moja repetidamente el revestimiento, no es una deficiencia.
Deficiencias	El revestimiento de aluminio o vinilo está arqueado u ondulado.
Directrices de ejecución de obras	Se espera cierta ondulación en el revestimiento de aluminio o vinilo. Las ondas o distorsiones similares en el revestimiento de aluminio o vinilo se consideran excesivas solo si exceden 1/2 pulgada en 32 pulgadas.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Corregir cualquier onda o distorsión para cumplir con las directrices de ejecución de obras de la construcción reinstalando o reemplazando el revestimiento según sea necesario.
Exclusiones	El constructor/vendedor no es responsable del revestimiento de vinilo distorsionado o derretido debido a una fuente de calor externa, como una parrilla de barbacoa, fuego o reflejo de puertas o ventanas de vidrio.
Deficiencias	El revestimiento exterior está descolorido.
Directrices de ejecución de obras	Cualquier revestimiento de color cuando se expone a los rayos ultravioleta del sol se decolorará. Los paneles instalados en la misma pared, y en las mismas condiciones, deben decolorarse a la misma velocidad aproximada.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	El constructor/vendedor no es responsable del descoloramiento del revestimiento. Debe ponerse en contacto con el fabricante si tiene preguntas o reclamaciones sobre cambios en el color del revestimiento exterior. El revestimiento que está sombreado de manera diferente al resto de la pared, como debajo de las persianas o detrás de la vegetación, puede mostrar variaciones de color y decoloración.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

5.5. REVESTIMIENTO EXTERIOR CONTINUACIÓN

Deficiencias	La moldura del revestimiento exterior está suelta.
Directrices de ejecución de obras	La moldura no debe separarse de la casa más de 1/4 de pulgada.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Volver a instalar la moldura según sea necesario para cumplir con las directrices de ejecución de construcción.
Exclusiones	El revestimiento de vinilo y los accesorios no deben calafatearse en la mayoría de las circunstancias, ya que el calafateo podría afectar las características de contracción y expansión del producto.
Deficiencias	Los clavos tienen revestimiento manchado.
Directrices de ejecución de obras	Las manchas en clavos de más de 1/2 pulgada de largo y visibles desde una distancia de 20 pies son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Corregir eliminando las manchas, pintando o manchando el área afectada, emparejando el color y el acabado lo más cerca posible. Cuando la pintura o el retoque de manchas afecten a la mayor parte de la superficie de la pared, se renovará el acabado de toda el área.
Exclusiones	Quedan excluidas de la cobertura las manchas de "intemperie natural" o semitransparentes.

5.6. TECHADO

Deficiencias	Las tejas del techo se han desprendido.
Directrices de ejecución de obras	Las tejas no se desprenderán con vientos inferiores a las normas o especificaciones del fabricante.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reemplazar las tejas que se desprenden con vientos inferiores a los estándares o especificaciones del fabricante solo si se demuestra que la causa es una instalación incorrecta.
Exclusiones	Las tejas que se desprenden con vientos inferiores a los estándares o especificaciones del fabricante debido a un defecto de fabricación en las tejas son responsabilidad del fabricante. Las tejas que se desprenden debido a huracanes, tornados, tormentas de granizo o vientos, incluidas las ráfagas de más de 60 millas por hora, no son deficiencias. Debe consultar la garantía del fabricante de tejas para conocer las especificaciones, los estándares y la responsabilidad de la garantía del fabricante si las tejas se desprenden con velocidades de viento más altas.
Deficiencias	Tejas defectuosas.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	Los defectos de fabricación en tejas no están cubiertos por la garantía limitada. Debe consultar la garantía del fabricante de tejas para conocer las especificaciones, los estándares y la responsabilidad de la garantía del fabricante.
Deficiencias	Agua estancada en techos contruidos.
Directrices de ejecución de obras	El agua debe drenar de un techo plano o inclinado hacia abajo dentro de las 24 horas posteriores a una lluvia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Tomar medidas correctivas para asegurar el drenaje adecuado del techo.
Exclusiones	El estancamiento o estancamiento menor del agua no se considera una deficiencia.

5.7. CHAPA METÁLICA

Deficiencias	Canaletas y bajantes que gotean.
Directrices de ejecución de obras	Las canaletas y bajantes que tienen fugas son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar fugas en canaletas y bajantes.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

5.7. CHAPA METÁLICA CONTINUACIÓN

Deficiencias	El agua permanece en las canaletas después de la lluvia.
Directrices de ejecución de obras	Pequeñas cantidades de agua pueden permanecer en algunas secciones de la canaleta durante un corto tiempo después de una lluvia. El agua estancada en las canaletas no debe exceder 1/2 pulgada de profundidad.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las canaletas para asegurar un drenaje adecuado.
Exclusiones	Usted es responsable de mantener las canaletas y bajantes libres de escombros que obstruyan el drenaje.

6. PUERTAS Y VENTANAS

6.1. PUERTAS: INTERIORES Y EXTERIORES

Deficiencias	Deformación de puertas interiores o exteriores.
Directrices de ejecución de obras	Las puertas interiores y exteriores que se deforman, evitando el cierre y el ajuste normales, son deficiencias. La deformación máxima permitida de una puerta interior es de 1/4 de pulgada cuando se mide de esquina a esquina.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o cambiar si es necesario Las puertas nuevas deben tener acabados para que se asemejen lo más posible a las originales.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	La puerta se une contra la jamba, la cabeza del marco de la puerta o no se cierran.
Directrices de ejecución de obras	Las puertas de paso que no se abren y cierran libremente sin chocar contra el marco de la puerta son deficiencias. El perno de bloqueo debe ajustarse al retenedor para mantener una posición cerrada.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ajustar la puerta y el perno para que funcionen libremente.
Exclusiones	Las puertas de madera pueden pegarse durante períodos ocasionales de alta humedad.
Deficiencias	Los paneles de las puertas se encogen y exponen la madera desnuda.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	Los paneles de las puertas se encogerán debido a la naturaleza del material, exponiendo la madera desnuda en los bordes y no son deficiencias.
Deficiencias	Paneles de puerta divididos.
Directrices de ejecución de obras	Los paneles de la puerta que se han dividido para permitir que la luz sea visible a través de la puerta son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Si la luz es visible, rellenar la grieta y terminar el panel para que coincida lo más posible. Corregir una sola vez durante el período de garantía de mano de obra.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	La parte inferior de las puertas se arrastra sobre la superficie de la alfombra.
Directrices de ejecución de obras	Cuando el constructor/vendedor y usted entienden que la alfombra está planificada para ser instalada como acabado del piso por el constructor/vendedor , la parte inferior de las puertas que arrastran la alfombra son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Rebajar las puertas según sea necesario.
Exclusiones	Cuando la alfombra seleccionada por usted una altura excesivamente alta, usted será responsable de cualquier corte adicional de la puerta.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

6.1. PUERTAS: INTERIORES Y EXTERIORES CONTINUACIÓN

Deficiencias	Apertura excesiva en la parte inferior de las puertas interiores.
Directrices de ejecución de obras	Las puertas de paso de una habitación a otra que tienen aberturas entre la parte inferior de la puerta y el material de acabado del piso de más de 1 1/2 pulgadas son deficiencias. Las puertas de armario que tienen una abertura de más de 2 pulgadas son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Realizar los ajustes necesarios o reemplazar la puerta para cumplir con las tolerancias requeridas.
Exclusiones	Ninguna.

6.2. PUERTAS DE GARAJE

Deficiencias	La puerta del garaje no funciona o no se ajusta a la propiedad.
Directrices de ejecución de obras	La puerta de garaje no funciona, o las puertas de garaje que no funcionan y no se ajustan a la abertura de la puerta dentro de las tolerancias de instalación del fabricante, son deficiencias. Se puede esperar cierta entrada de los elementos en condiciones climáticas adversas y no se considera una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Realizar los ajustes necesarios para cumplir con las tolerancias de instalación del fabricante.
Exclusiones	No se requiere ningún ajuste cuando se determina que la causa es el resultado de la instalación de un abrepuertas eléctrico por parte de cualquier persona que no sea el constructor/vendedor , o el subcontratista del constructor/vendedor .

6.3. VENTANAS DE MADERA, PLÁSTICO Y METAL: INTERIORES Y EXTERIORES

Deficiencias	La ventana es difícil de abrir o cerrar.
Directrices de ejecución de obras	Las ventanas no deben requerir una fuerza operativa mayor que la descrita en las especificaciones del fabricante.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Corregir o reparar según sea necesario para cumplir con las especificaciones del fabricante.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Las ventanas dobles colgadas no permanecen en su lugar cuando están abiertas.
Directrices de ejecución de obras	Las ventanas colgantes dobles pueden moverse dentro de una tolerancia de 2 pulgadas, hacia arriba o hacia abajo cuando se colocan en una posición abierta. Cualquier movimiento excesivo que exceda la tolerancia es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ajustar los equilibrios de las chapas una sola vez durante el período de garantía de mano de obra. Siempre que sea posible, el constructor/vendedor le dará instrucciones sobre el método de ajuste para futuras reparaciones.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Condensación o escarcha en marcos de ventanas y vidrios.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	El vidrio y los marcos de las ventanas acumularán condensación en el marco y la superficie del vidrio cuando haya diferencias de humedad y temperatura. La condensación suele ser el resultado de las condiciones de temperatura/humedad en el hogar.

6.4. HERRAJES

Deficiencias	El pomo de la puerta, el cerrojo o la cerradura no funcionan sin problemas.
Directrices de ejecución de obras	Un pomo de puerta, cerrojo o cerradura no debe pegarse ni atascarse durante el funcionamiento.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ajustar, reparar o reemplazar las perillas que no estén dañadas por el abuso, una sola vez, durante el plazo de garantía de mano de obra.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

6.5. PUERTAS, VENTANAS Y MOSQUITERAS ANTI TORMENTA

Deficiencias	Las puertas, ventanas y mosquiteras anti tormentas no funcionan o no se ajustan correctamente.
Directrices de ejecución de obras	Las puertas, ventanas y mosquiteras anti tormentas, cuando están instaladas, que no funcionan o no se ajustan adecuadamente para proporcionar la protección para la que están destinadas, se consideran deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Realizar los ajustes necesarios para un ajuste y funcionamiento adecuados. Reemplazar cuando no se pueda realizar el ajuste.
Exclusiones	Faltan mosquiteras, existen rasgaduras en la malla de la mosquitera.

6.6. BURLETES Y SELLOS

Deficiencias	Corrientes de aire alrededor de puertas y ventanas.
Directrices de ejecución de obras	Por lo general, se nota cierta infiltración alrededor de puertas y ventanas, especialmente durante los vientos fuertes. No se podrá ver la luz del día alrededor del marco cuando la ventana o la puerta exterior estén cerradas.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción.
Exclusiones	En áreas con mucho viento, es posible que deba instalar ventanas y puertas anti tormentas para eliminar las corrientes de aire.

6.7. VIDRIO Y ACRISTALAMIENTO

Deficiencias	Nubosidad y condensación en las superficies interiores de vidrio aislado.
Directrices de ejecución de obras	El vidrio aislado que se enturbia o tiene condensación en las superficies interiores del vidrio es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reemplazar el vidrio de acuerdo con los requisitos del fabricante de ventanas y vidrios.
Exclusiones	Vidrios rotos.
Deficiencias	Las superficies de vidrio están rayadas.
Directrices de ejecución de obras	Las superficies de vidrio no deben tener arañazos visibles desde 10 pies en condiciones normales.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o reemplazar cualquier superficie rayada.
Exclusiones	Los arañazos en el vidrio deben informarse antes de la ocupación. El constructor/vendedor no es responsable de los arañazos en el vidrio reportados después de la ocupación.

7. ACABADOS

7.1. LISTÓN Y YESO

Deficiencias	Grietas en las superficies de paredes y techos de yeso.
Directrices de ejecución de obras	Las grietas capilares no son inusuales. Las grietas en las superficies de paredes y techos de yeso que exceden 1/16 de pulgada de ancho son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las grietas que tengan más de 1/16 de pulgada de ancho y retocar la pintura para que coincida lo más posible, una sola vez. Dichas condiciones deben informarse cerca del final del primer año de cobertura de garantía limitada para permitir el asentamiento normal en el hogar.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

7.2. PANELES DE YESO

Deficiencias	Grietas en paredes de paneles de yeso.
Directrices de ejecución de obras	Las grietas capilares no son inusuales. Las grietas en la placa de yeso interior u otros materiales de paneles de yeso de más de 1/16 de pulgada de ancho son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las grietas que tengan más de 1/16 de pulgada de ancho y retocar la pintura para que coincida lo más posible, una sola vez. Dichas condiciones deben informarse cerca del final del primer año de cobertura de garantía limitada para permitir el asentamiento normal en el hogar.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Los clavos sobresalidos, ampollas u otras imperfecciones son visibles en la pared o el revestimiento acabado.
Directrices de ejecución de obras	Los clavos que sobresalen y las ampollas que son fácilmente visibles desde una distancia de 6 pies en condiciones normales de iluminación son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar dichas imperfecciones y retocar la pintura para que coincida lo más posible, una sola vez. Dichas condiciones deben informarse cerca del final del primer año de cobertura de garantía limitada para permitir el asentamiento normal de la vivienda.
Exclusiones	Depresiones o ligeros montículos en las cabezas de clavos. El constructor/vendedor no es responsable por los clavos que sobresalgan o ampollas que no son visibles, como las cubiertas por el papel tapiz.
Deficiencias	Junta de esquina agrietada, exceso de compuesto para juntas, marcas de paleta o ampollas en las juntas de cinta.
Directrices de ejecución de obras	El cordón de esquina agrietado o expuesto, el compuesto de unión excesivo, las marcas de paleta o las ampollas en la cinta de yeso son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción y retocar la pintura para que coincida lo más posible, una sola vez. Dichas condiciones deben informarse cerca del final del primer año de cobertura de garantía limitada para permitir el asentamiento normal de la vivienda.
Exclusiones	Ninguna.

7.3. SUPERFICIES DURAS

Deficiencias	Los pisos de piedra laja, mármol, baldosa de cantera, pizarra u otra superficie dura está roto o suelto.
Directrices de ejecución de obras	Los pisos de piedra laja, mármol, baldosa de cantera o similar de superficie dura que se agrieta o se afloja es una deficiencia. Se requiere que el contrapiso y el panel de pared sean estructuralmente sólidos, rígidos y adecuados para recibir el acabado.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reemplazar las baldosas agrietadas, el mármol o la piedra y volver a fijar las baldosas sueltas, el mármol o el piso de piedra.
Exclusiones	El agrietamiento y aflojamiento del piso causado por su negligencia no es una deficiencia. El constructor/vendedor no es responsable de las variaciones de color y patrones o patrones discontinuados del fabricante.
Deficiencias	Aparecen grietas en la lechada de juntas de baldosas cerámicas, o en las uniones con otro material, como una bañera, ducha o encimera.
Directrices de ejecución de obras	Las grietas en la lechada de las juntas de baldosas cerámicas de más de 1/16 de pulgada son deficiencias. El rellenado de estas grietas es su responsabilidad de mantenimiento después de que el constructor/vendedor haya rellenado una vez.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar la lechada según sea necesario, una sola vez, durante el plazo de garantía de mano de obra. El uso de una sustancia elástica como el calafateo de lechada, en las uniones entre la baldosa y otros materiales, a menudo es más eficaz que la lechada y se considera un método aceptable de reparación.
Exclusiones	Las grietas abiertas o la lechada suelta, donde la superficie de la pared colinda con el labio de tapajuntas en una bañera, lavabo de ducha o encimera, se consideran su responsabilidad de mantenimiento y cualquier daño resultante a otras superficies de acabado debido a fugas, etc. no se consideran deficiencias.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

7.4. SUELO VINÍLICO

Deficiencias	Los clavos sobresalen en la superficie de los suelos vinílicos.
Directrices de ejecución de obras	Los clavos que sobresalen fácilmente visualizables son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Corregir los clavos que sobresalen que hayan causado daños en el material del piso y reparar o reemplazar el revestimiento del piso dañado en el área afectada. El constructor/vendedor no es responsable de las variaciones de color y patrón o patrones discontinuados del fabricante.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Aparecen depresiones o crestas en el suelo vinílico debido a irregularidades en el subsuelo.
Directrices de ejecución de obras	Las depresiones o crestas fácilmente aparentes que exceden 1/8 de pulgada son una deficiencia. La medición de la cresta o depresión se toma como el espacio creado en un extremo de un borde recto de 6 pulgadas colocado sobre la depresión o cresta con 3 pulgadas en un lado de la deficiencia sujeta firmemente al piso.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Tomar las medidas necesarias para que la deficiencia esté dentro de las tolerancias aceptables, de modo que no sea fácilmente visible. El constructor/vendedor no es responsable de los patrones discontinuados o las variaciones de color en el revestimiento del piso, su negligencia o abuso o las instalaciones realizadas por otros.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	El piso o los suelos vinílicos pierden adherencia.
Directrices de ejecución de obras	El piso o los suelos vinílicos que se levantan, tienen burbujas o se despegan son una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o reemplazar el piso o la base elástica según sea necesario. El constructor/vendedor no es responsable de los patrones discontinuados o las variaciones de color.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Las grietas o huecos de contracción se muestran en las juntas de suelos vinílicos.
Directrices de ejecución de obras	Las brechas de más de 1/32 de pulgada de ancho en las juntas de revestimiento de suelos vinílicos son deficiencias. Cuando colindan materiales diferentes, una brecha de más de 1/16 de pulgada es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o reemplazar los suelos vinílicos para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción . El constructor/vendedor no es responsable de los patrones discontinuados o las variaciones de color del revestimiento del piso. La reparación adecuada puede verse afectada por el espacio de sellado con sellador de grietas.
Exclusiones	Ninguna.

7.5. SUELO DE MADERA DURA O LAMINADO

Deficiencias	Grietas, juntas abiertas o separaciones en suelos de madera y laminados.
Directrices de ejecución de obras	Las juntas abiertas o separaciones entre tablas de piso del piso terminado no deben exceder 1/8 de pulgada de ancho. Las grietas en tablas de piso de tira no deben exceder 1/16 de pulgada de altura en una distancia máxima de 3 pulgadas, cuando se miden perpendiculares a la longitud de la tabla.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Determinar la causa y, si es el resultado de una deficiencia en la mano de obra o en el material, corregirla una sola vez. Para las deficiencias reparables, reparar las grietas rellenándolas y repintándolas para que coincidan con la superficie de la madera lo más cercano posible. Para deficiencias no reparables, reemplazar y terminar el área afectada para que coincida con el piso restante lo más cercano posible.
Exclusiones	Los pisos de madera dura están sujetos a encogimiento e hinchazón, debido a las variaciones estacionales en el nivel de humedad del hogar. Si bien las tablas pueden instalarse juntas, pueden aparecer huecos o separaciones durante las temporadas de calefacción o los períodos de baja humedad. Las brechas o separaciones que se cierran durante las temporadas sin calefacción no se consideran deficiencias. Debe estar familiarizado con los requisitos recomendados de cuidado y mantenimiento de su piso de madera. La humectación y el secado, o el fregado húmedo pueden dañar los acabados de madera o laminados. Los hoyos o arañazos pueden ser causados por mover muebles o dejar caer objetos pesados, y ciertos zapatos de tacón alto pueden causar hendiduras. Estos signos no entran en la garantía.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

7.6. PINTURA

Deficiencias	Las hendiduras y las manchas de madera aparecen a través de la pintura en el exterior.
Directrices de ejecución de obras	El exceso de hendiduras y manchas de madera que traspasan a través de la pintura se consideran deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Sellar las zonas afectadas en las que aparezca un traspaso excesivo de hendiduras y manchas, una sola vez, durante el plazo de garantía de mano de obra. Retocar la pintura para que coincida lo más posible.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	La pintura exterior o las manchas se pelan o deterioran.
Directrices de ejecución de obras	Las pinturas o manchas exteriores que se desprenden o deterioran durante el primer año son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Preparar y volver a terminar adecuadamente las áreas afectadas, haciendo coincidir el color lo más posible. Cuando las reparaciones de acabado afecten a la mayoría de las áreas de superficie, toda el área debe ser repintada. La garantía limitada en las superficies recién pintadas no se extenderá más allá del plazo de garantía original .
Exclusiones	El desvanecimiento, sin embargo, es normal y está sujeto a la orientación de las superficies pintadas a las condiciones climáticas que puedan prevalecer en el área. El desvanecimiento no es una deficiencia.
Deficiencias	Pintura requerida como reparación de color debido a otros trabajos.
Directrices de ejecución de obras	La reparación necesaria de una superficie pintada bajo esta garantía limitada debe ser repintada para que coincida con las áreas circundantes lo más cerca posible.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Generar acabados de las áreas reparadas para cumplir con el estándar según sea necesario.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	El moho o los hongos se forman en superficies pintadas o acabadas en fábrica.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	El moho u hongo que se forma en una superficie pintada o terminada en fábrica cuando la superficie está sujeta a diversas exposiciones (por ejemplo, océano, lago, orilla del río, áreas muy boscosas o montañas) no es una deficiencia.
Deficiencias	Deterioro de acabados de barniz o laca.
Directrices de ejecución de obras	El acabado natural en la madera interior que se deteriora durante el plazo de garantía de mano de obra es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Generar acabados de las áreas afectadas de la madera interior con acabado natural, que coincida con el color lo más posible.
Exclusiones	Los acabados tipo barniz utilizados en las superficies exteriores se deteriorarán rápidamente y no están cubiertos por la garantía limitada.
Deficiencias	Pintura interior.
Directrices de ejecución de obras	Las superficies de paredes, techos y molduras que estén pintadas no se mostrarán a través de pintura nueva cuando se vean desde una distancia de 6 pies en condiciones normales de iluminación.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Cuando la mayor parte de la superficie de la pared o del revestimiento esté afectada, se pintará toda la zona desde la línea de rotura hasta la línea de rotura. El constructor/vendedor no está obligado a repintar a menos que todas las paredes y el techo hayan sido afectados.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

7.6. PINTURA CONTINUACIÓN

Deficiencias	Salpicaduras y manchas de pintura en las superficies de acabado.
Directrices de ejecución de obras	Las salpicaduras de pintura en paredes, carpintería u otras superficies que sean excesivas, no deben ser fácilmente visibles cuando se ven desde una distancia de 6 pies en condiciones normales de iluminación.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Retirar las salpicaduras de pintura sin afectar el acabado del material o reemplazar la superficie dañada si no se puede quitar la pintura.
Exclusiones	Las salpicaduras de pintura menores y las manchas en superficies impermeables que se pueden eliminar fácilmente con métodos de limpieza normales se consideran de su mantenimiento y no son deficiencias.

7.7. REVESTIMIENTO DE PARED

Deficiencias	Pelado del revestimiento de pared instalado por el constructor/vendedor.
Directrices de ejecución de obras	El pelado del revestimiento de paredes es una deficiencia a menos que se deba a su abuso o negligencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o sustituir las piezas defectuosas.
Exclusiones	El papel pintado aplicado en áreas de alta humedad está exento porque el problema resulta de condiciones fuera del control del constructor/vendedor .
Deficiencias	El patrón en el revestimiento de paredes no coincide en los bordes.
Directrices de ejecución de obras	El patrón en el revestimiento de paredes debe coincidir en los bordes.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Retirar el revestimiento de paredes que no coincida y reemplazarlo. El constructor/vendedor no es responsable de la interrupción o variaciones en el color.
Exclusiones	Los defectos en los patrones de revestimiento de paredes son responsabilidad del fabricante y están excluidos de la cobertura de la garantía limitada.
Deficiencias	Protuberancias, arrugas y clavos que sobresalen en los paneles que aparecen después de que el propietario de la vivienda haya hecho instalar el revestimiento mural por otros.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	Debe asegurarse de que la superficie a recibir el revestimiento de paredes sea adecuada y asumir toda la responsabilidad en caso de que se produzcan grumos, arrugas y presencia de clavos que sobresalen en una fecha posterior.

7.8. ALFOMBRADO

Deficiencias	La alfombra no se junta en las costuras.
Directrices de ejecución de obras	No es raro que se muestren las costuras de las alfombras. Sin embargo, el espacio visible o la superposición en la costura debido a una instalación incorrecta es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Corregir para eliminar el espacio visible o la superposición en la costura.
Exclusiones	El material de la alfombra no está cubierto por la garantía.
Deficiencias	Variaciones de color en la alfombra.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	Los colores pueden variar según el lote de tinte y de un extremo a otro del mismo rollo. Pueden aparecer matices de lado a lado en la mayoría de las costuras, si no en todas, incluso aunque se utilice el mismo lote de tinte. El material de la moqueta no está cubierto por la garantía limitada. Debe consultar la garantía del fabricante de la moqueta. Debe consultar la garantía del fabricante de la moqueta para conocer las especificaciones, las normas y la responsabilidad de la garantía del fabricante en caso de variaciones de color.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

7.8. ALFOMBRADO CONTINUACIÓN

Deficiencias	La alfombra se afloja o la alfombra se estira.
Directrices de ejecución de obras	Cuando se estire y se asegure correctamente, la alfombra de pared a pared instalada como revestimiento principal del piso no se levantará, aflojará ni separará de los puntos de fijación.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Restirar o volver a fijar la alfombra para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción , una sola vez, durante el plazo de garantía de mano de obra.
Exclusiones	Ninguna.

8. ESPECIALIDADES

8.1. CHIMENEAS

Deficiencias	La chimenea o chimenea no se aspira correctamente, lo que hace que el humo ingrese a la casa.
Directrices de ejecución de obras	Una chimenea correctamente diseñada y construida funcionará correctamente. Los vientos fuertes pueden causar corrientes de aire negativas o descendentes temporales. Las corrientes de aire negativas también pueden ser causadas por obstrucciones, como ramas de árboles, laderas empinadas, casas adyacentes y hornos interiores. En algunos casos, puede ser necesario abrir una ventana para crear una corriente de aire efectiva. Dado que las condiciones de corrientes de aire negativas podrían ser temporales, es necesario justificar los problemas al constructor/vendedor al encender la chimenea para que se pueda observar la condición.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Cuando se determine que el mal funcionamiento se basa en la construcción incorrecta de la chimenea, el constructor/vendedor tomará las medidas necesarias para corregir el problema, una sola vez, durante el plazo de garantía de mano de obra.
Exclusiones	Cuando se determina que la chimenea está diseñada y construida correctamente, pero aún funciona mal debido a causas naturales fuera del control del constructor/vendedor , el constructor/vendedor no es responsable.
Deficiencias	Separación de la chimenea de la estructura a la que está unida.
Directrices de ejecución de obras	Las chimeneas nuevas o recientemente hechas a menudo incurrirán en pequeñas cantidades de separación. La separación que exceda 1/2 pulgada de la estructura principal en cualquier medición vertical de 10 pies es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	El constructor/vendedor deberá corregirlo. El calafateo o el enlechado son aceptables, a menos que la causa de la separación se deba a un fallo estructural de la cimentación de la chimenea. En ese caso, el calafateo es inaceptable.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Grietas en la zona frontal de la chimenea o en el revestimiento.
Directrices de ejecución de obras	Las pequeñas grietas finas en las juntas de mortero resultantes de la contracción no son inusuales. El calor y las llamas del fuego normal pueden causar grietas.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	El calor y las llamas del fuego normal pueden causar grietas en las juntas de ladrillo refractario y mortero. Esto debe esperarse y no está cubierto.

9. GABINETES Y ENCIMERAS

9.1. ARMARIOS DE COCINA Y TOCADORES

Deficiencias	Las puertas y cajones de los armarios de cocina y tocador chocan.
Directrices de ejecución de obras	Las puertas y cajones de los gabinetes se abrirán y cerrarán con una facilidad razonable.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ajustar o reemplazar las puertas y cajones según sea necesario para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción .
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Deformación de puertas de armarios de cocina y tocador y frentes de cajones.
Directrices de ejecución de obras	La deformación que exceda 1/4 de pulgada medida desde la cara del marco del gabinete hasta el punto más alejado de deformación en el cajón o frente de la puerta en una posición cerrada es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Corregir o reemplazar la puerta o el frente del cajón según sea necesario.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

9.1. ARMARIOS DE COCINA Y TOCADORES CONTINUACIÓN

Deficiencias	Huecos entre gabinetes, techo y paredes.
Directrices de ejecución de obras	Las encimeras, los tableros de salpicaduras, la base y los gabinetes de pared deben montarse de forma segura. Las brechas de más de 1/4 de pulgada entre las superficies de la pared y el techo son una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Realizar los ajustes necesarios de los gabinetes y la encimera o cierre el espacio mediante moldeo u otros medios aceptables, adecuados para que coincidan con el gabinete o el acabado de la encimera lo más cerca posible.
Exclusiones	Ninguna.

9.2. ENCIMERAS

Deficiencias	Grietas superficiales y deslaminaciones en laminados de alta presión de encimeras de tocadores y gabinetes de cocina.
Directrices de ejecución de obras	Las encimeras fabricadas con revestimientos laminados de alta presión que se deslaminan o tienen grietas superficiales que exceden 1/16 de pulgada o juntas que exceden 1/16 de pulgada entre láminas son deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o reemplazar la cubierta superficial laminada que tenga grietas o juntas que excedan el ancho permitido.
Exclusiones	Debe abstenerse de dejar líquidos cerca de las costuras de la encimera o permitir que la superficie se caliente excesivamente.
Deficiencias	La encimera de granito, mármol, piedra o superficie sólida está agrietada.
Directrices de ejecución de obras	Las grietas mayores de 1/32 pulgadas se consideran excesivas.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o reemplazar la encimera si la grieta es el resultado de una instalación o producto defectuoso. El parcheo es una reparación aceptable.
Exclusiones	Las grietas deben observarse durante el recorrido u orientación original. El constructor/vendedor no es responsable de las grietas después de la finalización de su casa.
Deficiencias	La encimera de granito, mármol, piedra o superficie sólida tiene variaciones de textura o color.
Directrices de ejecución de obras	Las variaciones de color en los productos de superficie natural son aceptables. Las variaciones de textura y color de las superficies sólidas pueden estar cubiertas por la garantía del fabricante.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	La encimera de granito, mármol, piedra o superficie sólida está astillada.
Directrices de ejecución de obras	El astillado de más de 1/32 de pulgada se consideran excesivas.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o reemplazar las áreas afectadas para cumplir con las directrices de ejecución de obras de la construcción . El uso de un relleno apropiado es una reparación aceptable.
Exclusiones	El astillado debe notarse durante el recorrido u orientación original. El constructor/vendedor no es responsable del astillado después de la finalización de su casa.
Deficiencias	La encimera de granito, mármol, piedra o superficie sólida tiene costuras visibles.
Directrices de ejecución de obras	Las costuras pueden ser visibles y especialmente notables dentro de ciertos materiales de encimera y acabados más oscuros.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

9.2. ENCIMERAS CONTINUACIÓN

Deficiencias	La encimera de granito, mármol, piedra o superficie sólida presenta un excesivo desprendimiento entre secciones.
Directrices de ejecución de obras	Un desprendimiento superior a 1/32 pulgadas se considera excesivo.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o reemplazar la encimera para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción.
Exclusiones	Ninguna.

10. MECÁNICO

10.1. PLOMERÍA

Deficiencias	Fuga en grifo o válvula.
Directrices de ejecución de obras	Una fuga en el grifo o la válvula debido al material o la mano de obra es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o reemplazar el grifo o la válvula con fugas.
Exclusiones	Las fugas causadas por arandelas o sellos desgastados o defectuosos son responsabilidad de su mantenimiento.
Deficiencias	Accesorios de fontanería, electrodomésticos o remates defectuosos.
Directrices de ejecución de obras	Los accesorios de fontanería, aplicaciones o remates deberán cumplir con las normas de su fabricante en cuanto a uso y operación.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	Los accesorios de fontanería, aplicaciones o remates defectuosos están cubiertos por la garantía del fabricante.
Deficiencias	El agua fluye fuera de una bañera o ducha.
Directrices de ejecución de obras	Las bañeras y duchas deben instalarse correctamente de acuerdo con las pautas del fabricante.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar las fugas de la bañera o ducha según sea necesario para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción. La reparación adecuada se puede lograr sellando las áreas alrededor de las bañeras y duchas.
Exclusiones	El constructor/vendedor no se hace responsable de las fugas relacionadas con el uso de cortinas en bañeras y duchas y de las fugas asociadas con bañeras y puertas de ducha que se hayan instalado en la propiedad. Con el tiempo, los sellos de la bañera y la ducha pueden tener fugas debido al desgaste diario y la exposición a la humedad. Usted es responsable de mantener el calafateo, el barrido de la puerta de la ducha y otros sellos.

10.2. SUMINISTRO DE AGUA

Deficiencias	Manchas en accesorios de plomería debido al alto contenido de hierro, manganeso u otros minerales en el agua.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna. El alto contenido de hierro y manganeso en el sistema de suministro de agua causará manchas en los accesorios de plomería.
Exclusiones	El mantenimiento y tratamiento del agua es su responsabilidad.
Deficiencias	Tuberías de agua ruidosas.
Directrices de ejecución de obras	Se puede esperar algo de ruido del sistema de tuberías de agua debido al flujo de agua. Sin embargo, las tuberías de suministro no deben hacer el ruido de golpeteo llamado "golpe de ariete".
Responsabilidad del constructor/vendedor	Corregir para eliminar el "golpe de ariete".
Exclusiones	Los ruidos debidos al flujo de agua y la expansión de la tubería no se consideran deficiencias.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

10.3. CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

Deficiencias	Calefacción inadecuada.
Directrices de ejecución de obras	Un sistema de calefacción debe ser capaz de producir una temperatura interior de al menos 70 grados Fahrenheit (F) medida en el centro de la habitación a una altura de 5 pies sobre el piso, bajo condiciones locales de diseño de invierno al aire libre. NOTA PARA LA CALEFACCIÓN: Puede haber períodos en los que la temperatura exterior caiga por debajo de la temperatura de diseño, lo que reduce la temperatura en el hogar.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Corregir el sistema de calefacción según sea necesario para proporcionar las temperaturas requeridas si existe una deficiencia.
Exclusiones	La orientación del hogar y la ubicación de la habitación también proporcionarán un diferencial de temperatura, especialmente cuando el sistema de calefacción está controlado por un solo termostato para uno o más niveles de piso. Usted es responsable de equilibrar el amortiguador y los registros y de realizar otros ajustes menores necesarios.
Deficiencias	Enfriamiento inadecuado.
Directrices de ejecución de obras	Cuando se proporciona aire acondicionado, el sistema de refrigeración debe ser capaz de mantener una temperatura de 78 grados Fahrenheit (F) medida en el centro de cada habitación a una altura de 5 pies sobre el piso, en condiciones locales de diseño de verano al aire libre. NOTA DE AIRE ACONDICIONADO: En el caso de temperaturas exteriores superiores a 95 grados Fahrenheit (F), el sistema deberá mantener la temperatura interior 15 grados Fahrenheit (F) más fría que la temperatura exterior. Los requisitos nacionales, estatales o locales reemplazarán esta guía cuando dichos requisitos hayan sido adoptados por la agencia de gobierno local.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Corregir el sistema de refrigeración para cumplir con las directrices de ejecución de obras de construcción durante el plazo de garantía de mano de obra.
Exclusiones	La orientación del hogar y la ubicación de la habitación también proporcionarán un diferencial de temperatura, especialmente cuando el sistema de aire acondicionado está controlado por un solo termostato para uno o más niveles. Usted es responsable de equilibrar los amortiguadores y registros y de realizar otros ajustes menores necesarios.
Deficiencias	Tuberías de conductos y calefacción no aisladas en zona no aislada.
Directrices de ejecución de obras	Los conductos y las tuberías de calefacción que se ejecutan en semisótanos, garajes o áticos no aislados deben estar aislados. Los sótanos no son "áreas no aisladas" y no se requiere aislamiento.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Instalar el aislamiento requerido.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Las líneas de condensado se obstruyen.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Proporcionar líneas limpias y sin obstrucciones en la fecha de vigencia de la garantía .
Exclusiones	Las líneas de condensado se obstruirán en condiciones normales. Usted es responsable de la operación continua de las líneas de drenaje.
Deficiencias	Funcionamiento mecánico incorrecto del sistema de refrigeración por evaporación.
Directrices de ejecución de obras	El equipo que no funciona correctamente a la temperatura establecida como estándar es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Corregir y ajustar para que el ventilador y el sistema de agua funcionen según lo diseñado.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	La canalización hace ruidos.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	Cuando el metal se calienta, se expande y, cuando se enfría, se contrae. Los sonidos de "tictac" o "crepitación" resultantes generalmente son de esperar y no son deficiencias.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

10.3 CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO CONTINUACIÓN

Deficiencias	Los conductos hacen ruidos excesivamente fuertes conocidos como "chasquido metálico".
Directrices de ejecución de obras	La rigidez de los conductos y el calibre del metal utilizado deberán ser tales que los conductos no hagan un "chasquido metálico". El estruendo causado por es una deficiencia.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Tomar las medidas necesarias para eliminar el ruido causado de "chasquido metálico".
Exclusiones	Ninguna.

11. COMPONENTES ELÉCTRICOS

11.1. INTERRUPTORES Y ENCHUFES

Deficiencias	Se funden los fusibles o saltan los disyuntores.
Directrices de ejecución de obras	Los fusibles y disyuntores que se desactivan durante el uso normal, cuando se reinician o reemplazan, son deficiencias durante el plazo de garantía de mano de obra.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Revisar todo el cableado y reemplazar el cableado o el disyuntor si no funciona adecuadamente o si está defectuoso.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Corrientes de aire de los tomacorrientes eléctricos.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	El panel de conexiones eléctricas en las paredes exteriores puede producir un ligero flujo de aire, por lo que el aire frío se puede extraer a través de la salida hacia una habitación. Este problema es normal en la construcción de viviendas nuevas.
Deficiencias	Mal funcionamiento de tomacorrientes, interruptores o accesorios eléctricos.
Directrices de ejecución de obras	Los tomacorrientes, interruptores y accesorios que no funcionan según lo previsto se consideran deficiencias durante el plazo de garantía de mano de obra.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reparar o reemplazar los tomacorrientes, interruptores y accesorios defectuosos.
Exclusiones	Ninguna.
Deficiencias	Los accesorios de iluminación se empañan.
Directrices de ejecución de obras	Ninguna. No está cubierto.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Ninguna.
Exclusiones	Los acabados de los accesorios de iluminación pueden estar cubiertos por la garantía del fabricante.

11.2. SERVICIO Y DISTRIBUCIÓN

Deficiencias	El interruptor de falla a tierra se dispara con frecuencia.
Directrices de ejecución de obras	Los interruptores de falla a tierra son dispositivos de seguridad sensibles instalados en el sistema eléctrico para proporcionar protección contra descargas eléctricas. Estos dispositivos son sensibles y se pueden disparar muy fácilmente. Las salidas de falla a tierra que no funcionan según lo previsto son consideradas deficiencias.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Reemplazar los dispositivos defectuosos.
Exclusiones	Ninguna.

ELEMENTOS CUBIERTOS POR LA GARANTÍA DE MANO DE OBRA

11.3. CABLE, TELÉFONO Y ETHERNET

Deficiencias	El cableado o las tomas de corriente para televisión por cable, teléfono o Ethernet no funcionan.
Directrices de ejecución de obras	El cableado o los tomacorrientes para televisión por cable, teléfono, Ethernet u otros servicios funcionarán correctamente cuando se instalen de acuerdo con el código vigente y las especificaciones aplicables del fabricante.
Responsabilidad del constructor/vendedor	Tomar medidas correctivas para cumplir con las directrices de ejecución de obras de la construcción.
Exclusiones	El constructor/vendedor no es responsable de la falla del cableado u otros conectores o conductos de servicio público que comiencen antes del punto en el que el servicio ingresa a la casa.

2. OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO DEL PROPIETARIO

Su casa ha sido construida con materiales manufacturados naturales y modernos. Requerirá un mantenimiento preventivo regular por su parte para preservar su belleza y valor. Comprender cómo cuidar cada característica de su hogar le ayudará a evitar costosas reparaciones y reemplazos más adelante.

Las características y los sistemas de su hogar requieren un mantenimiento de rutina. **Casa Fresca no se hace responsable por daños, deterioro o destrucción de elementos debido a un mantenimiento inapropiado o inadecuado por parte del propietario.**

El mantenimiento preventivo de su casa debe comenzar cuando se mude. Lea las siguientes secciones de este manual para familiarizarse con los procedimientos de mantenimiento. Las secciones proporcionan una descripción general de las características y los materiales de su hogar. Por favor, estudie cada sección cuidadosamente para que se familiarice con el mantenimiento de rutina que requiere su hogar. Es posible que algunos de los elementos no se apliquen a su hogar en particular.

La información y las obligaciones de cuidado y mantenimiento establecidas en esta sección y en otras partes de este manual no son exclusivas ni exhaustivas. Varios productos y materiales incorporados en su hogar tienen pautas de mantenimiento publicadas por sus fabricantes, que se le han proporcionado. Además, su hogar podría tener características o elementos que no figuran en este manual. Si tiene alguna pregunta, comuníquese con su representante local de garantía.

Las siguientes páginas tienen datos importantes sobre su hogar, los materiales que se utilizaron en la construcción y otros detalles que mejorarán su conocimiento del hogar. Esta información se proporciona para su conveniencia y no pretende reemplazar o suplantar la información que se incluyó en sus documentos de compra. Es posible que algunos de los siguientes elementos no se apliquen a su hogar. El departamento de garantía es su mejor fuente de información adicional sobre su hogar.

2.1 Electrodomésticos

Los electrodomésticos están garantizados SOLO por sus fabricantes y se basan en las pautas dentro de los términos y condiciones de las garantías escritas proporcionadas por los fabricantes. Estas garantías, así como cualquier procedimiento de mantenimiento y cuidado preventivo proporcionado por el fabricante, se le han proporcionado junto con la compra de su nueva casa Casa Fresca y deben leerse a fondo y completamente y almacenarse en un lugar conveniente para futuras referencias. Se puede encontrar información adicional sobre los electrodomésticos en las secciones "Electricidad" y/o "Fontanería" de este Manual.

A. Complete y envíe por correo todas y cada una de las tarjetas de garantía que se encuentran en su nuevo hogar o que se le proporcionaron en su orientación para nuevo hogar.

B. Si surge un problema con alguno de estos electrodomésticos, llame al número de atención al cliente que figura con la información de garantía del fabricante para programar cualquier servicio. Cuando llame para reportar cualquier problema, por favor este preparado para proporcionar la siguiente información:

- Fecha de compra (fecha de cierre de su vivienda Casa Fresca)
- Números de serie y/o números de modelo (generalmente se encuentran dentro del aparato o en la parte posterior)
- Una descripción completa del problema.

C. Los paneles de "vidrio" negros de los electrodomésticos suelen ser de plástico y solo deben limpiarse con detergente suave y agua. Los limpiadores abrasivos pueden dañar esta superficie y no deben usarse.

2.2 Dispositivos interruptores de circuito por fallo de arco (AFCI)

Durante su orientación para nuevo hogar, el Representante de Casa Fresca indicará la ubicación del interruptor de los dispositivos interruptores de circuito por falla de arco (tomas AFCI) en el panel eléctrico principal. Cada toma de corriente de pared en cada habitación está protegida por un AFCI para mitigar la mayoría de las condiciones de arco eléctrico que podrían crearse con electrodomésticos más antiguos, como aspiradoras, etc. Por ejemplo, algunos motores más antiguos pueden crear chispas internas durante el funcionamiento que podrían disparar el AFCI.

Los disyuntores convencionales solo responden a sobrecargas y cortocircuitos, por lo que no protegen contra las condiciones de arco que producen un flujo de corriente errático. Un AFCI es selectivo para que los arcos normales no hagan que se dispare.

El circuito AFCI monitorea continuamente el flujo de corriente a través del AFCI. Una vez que se detecta una condición de arco no deseada, el circuito de control en el AFCI dispara los contactos internos, desenergizando así el circuito y reduciendo la posibilidad de que se produzca un incendio. Un AFCI no debe dispararse durante las condiciones normales de formación de arco, lo que puede ocurrir cuando se abre un interruptor o se extrae un tomacorriente de un receptáculo.

En la actualidad, los AFCI están diseñados para disyuntores convencionales que combinan la protección tradicional contra sobrecargas y cortocircuitos. Los disyuntores AFCI tienen un botón de prueba y se parecen a los disyuntores GFI. Para reiniciar, simplemente presione el botón de reinicio en el interruptor apropiado en el panel eléctrico.

2.3 Acceso al ático

El espacio del ático no está destinado al almacenamiento. El acceso se proporciona con el fin de mantener el equipo mecánico que puede atravesar el espacio del ático. Al realizar cualquier tarea necesaria en el ático, se debe tener precaución de no pisar los miembros de madera sobre el panel de yeso. Esto provocará daños en el techo inferior y podría causar lesiones personales graves. El espacio del ático no está diseñado para cargas pesadas.

2.4 Baños

Accesorios: Sus accesorios de plomería están diseñados para mantenerse nuevos con un esfuerzo mínimo. Evite los limpiadores abrasivos y límpielos con un paño suave y húmedo, seguido de un pulido enérgico con un paño limpio y seco.

Porcelana: La delicada belleza y el brillo de las bañeras, inodoros y lavabos de porcelana se mantienen fácilmente siguiendo una regla básica: Nunca use limpiadores abrasivos. Estos limpiadores afectan rápidamente las superficies similares al vidrio. Se prefiere el detergente líquido para lavar platos sobre un paño húmedo. Aunque la porcelana es duradera, tenga cuidado de no dejar caer sobre ella elementos pesados que puedan causar astillas. En caso de rayarse o astillarse, comuníquese con un negocio de reparación de porcelana.

Bañeras, duchas y alrededores/recintos: Con el cuidado adecuado, la superficie lisa de una bañera o ducha de fibra de vidrio seguirá siendo hermosa y fácil de limpiar. Al igual que con cualquier superficie altamente pulida, el cuidado regular y la ausencia de abrasivos son las principales reglas a seguir. La limpieza normal debe realizarse con cualquier limpiador líquido, detergente o limpiador espumoso. El alcohol utilizado como agente de limpieza puede causar decoloración. Las manchas resistentes pueden eliminarse con acetona o disolventes de limpieza domésticos utilizados con una esponja de nailon.

Nunca use esponjas de metal o herramientas similares. Si la superficie se vuelve opaca por un limpiador abrasivo u otro tratamiento áspero, frote el área opaca con un compuesto de limpieza o limpiador para automóviles y luego cera.

2.5 Gabinetes

Sus gabinetes están hechos de maderas duras acabadas, madera pintada o materiales de vinilo laminado. Para mantener la belleza y la utilidad de sus gabinetes, se requiere el cuidado adecuado. Retire las salpicaduras y derrames de líquidos de inmediato para evitar manchas permanentes. No lave los gabinetes laminados con agua o limpiadores a base de agua. Si el fabricante del gabinete ha proporcionado instrucciones de mantenimiento, consulte con ellos para obtener recomendaciones sobre los productos adecuados que se utilizarán.

La madera de sus armarios es un producto natural. Se producirá algún desvanecimiento del color original. La madera está sujeta a secado y se puede deformar. Esto podría hacer que los cajones se peguen y evitar que las puertas se cierren correctamente. Si observa que los cajones y las puertas de los gabinetes no se cierran correctamente durante el Período de Garantía Limitada del Constructor de Viviendas, notifique al Representante de Garantía de Casa Fresca por escrito. Después de que haya expirado el período de garantía limitada del constructor, el mantenimiento de los cajones y las puertas de los gabinetes es responsabilidad del propietario.

Las bisagras de las puertas de su gabinete se pueden lubricar, si es necesario, con un lubricante a base de aceite. Aplique una pequeña gota de aceite en la parte superior de la bisagra y trabaje la puerta hacia adelante y hacia atrás varias veces para que el aceite penetre en la bisagra. Limpie el exceso de aceite con una toalla de papel seca.

2.6 Calafateo

Con el tiempo, y particularmente durante el clima cálido y seco, el calafateo se secará y encogerá. Cuando esto sucede, ya no proporciona un buen sellado contra la humedad. Como parte de su mantenimiento de rutina, debe inspeccionar el calafateo alrededor de sus fregaderos, duchas, bañeras, encimeras y baldosas de cerámica, haciendo las reparaciones necesarias al calafateo cada seis (6) meses o según sea necesario. Las pistolas de calafateo y los tubos aplicadores, las pistolas de calafateo desechables y los compuestos de calafateo están disponibles en ferreterías y centros domésticos.

Recalafatear, o cualquier otra reparación por nuestra parte, **no** extiende los términos de nuestra Garantía Limitada para Constructores de Viviendas. Consulte la sección garantía limitada del constructor de viviendas de este manual para obtener detalles completos. Tenga en cuenta que cuando volvemos a calafatear o hacemos cualquier reparación en una superficie pintada, manchada, coloreada o terminada, es posible que no sea posible que coincida con el color anterior. Las variaciones de color son normales y son de esperar.

2.7 Ventiladores de techo

Revise el plan eléctrico de su hogar para ver las ubicaciones de precableado del ventilador de techo. NO cuelgue un ventilador de techo de una caja de luces de techo existente sin agregar soporte adicional para el peso adicional.

2.8 Concreto

El concreto es un material importante en su hogar. Proporciona resistencia y durabilidad a la base. Su concreto requiere un cuidado mínimo. Debe mantenerse libre de suciedad y escombros acumulados. Se deben eliminar las manchas de aceite y grasa y el agua estancada. Los limpiadores de concreto están disponibles en centros domésticos y ferreterías. Debido a los extremos del clima, la temperatura y la humedad en esta área y a la naturaleza del concreto, la mampostería y el estuco, es normal que el concreto se encoja y se expanda. Esto dará como resultado grietas normales y finas en la superficie que son características del concreto y que no afectan la resistencia, el rendimiento o el propósito del concreto, la mampostería o el estuco. **Casa Fresca no hace ninguna representación o garantía de que la losa del edificio o el concreto adyacente estarán libres de encogimiento o agrietamiento de la superficie.**

2.8(a) Trabajos planos exteriores de concreto

Los caminos de entrada y las aceras de su hogar están diseñadas para uso residencial. Si a cualquier vehículo más pesado que un automóvil convencional o una camioneta se le permite usar su camino de entrada, Casa Fresca no responderá a las quejas de grietas en el camino de entrada. Para su propia protección, no permita que camionetas de mudanzas, maderas, concreto, jardinería y de piscina, etc. hagan uso de su camino de entrada.

Retire el crecimiento de las plantas de las juntas de expansión cuando aparezca. Si se dejan crecer, las raíces de las plantas pequeñas se expanden y podrían agrietar o dañar el concreto. Si esto sucede, obtenga cemento de parcheo en una ferretería o centro doméstico y siga las instrucciones del paquete para una reparación adecuada. Los parches en concreto variarán en color del material original. Esto es normal y no se puede evitar.

Los suelos superficiales, los fertilizantes y otros tratamientos químicos para el cuidado del césped pueden decolorar el concreto y deben ser barridos inmediatamente. No deje correr agua, ni permita que se produzcan charcos, cerca de cimientos de concreto, cercas, paredes, paseos y calzadas. El agua puede causar la expansión e infiltración de los suelos y la reacción a los productos químicos del suelo, como los sulfatos, que pueden hacer que el concreto se fracture o se deteriore.

2.8(b) Losas de cimentación

Al mantener un buen drenaje lejos de su hogar, está protegiendo los cimientos de su hogar y la losa del piso. El mantenimiento del drenaje lejos de todas las losas de concreto minimizará el agrietamiento y otras formas de movimiento. Las grietas en las losas deben sellarse con una masilla de concreto impermeable para evitar que la humedad penetre en el suelo debajo.

2.9 Encimeras

2.9(a) Granito y Cuarzo

El granito es un producto de piedra natural. El cuarzo es un producto hecho por el hombre a partir de materiales naturales. Estas superficies pueden rayarse con cuchillos u objetos afilados, y pueden grabarse con algunos productos químicos o alimenticios. Utilice tablas de cortar para evitar arañazos. Elimine los derrames inmediatamente para evitar las manchas. No utilice esponjas abrasivas. La mayoría de los alimentos y bebidas son ácidos y pueden dañar el acabado en la piedra. No coloque ningún artículo que pueda rayar o quemar la superficie directamente sobre la encimera. **La Garantía Limitada de Casa Fresca Home Builders no cubre los daños cosméticos a sus encimeras a menos que se informe en el momento de la orientación para nuevo hogar.**

2.9(b) Superficie sólida (como Corian)

Los materiales de superficie sólida son productos duraderos hechos por el hombre diseñados especialmente para su uso en encimeras. Sin embargo, no son inmunes a las manchas y daños y requieren una limpieza regular para mantener su belleza. Estos materiales son susceptibles a quemaduras, así que no coloque una sartén caliente o un cigarrillo directamente sobre el mostrador. Al igual que con cualquier superficie, lo mejor es limpiar los derrames de inmediato. Use limpiadores no abrasivos y séquelos con un paño suave para realzar el brillo.

2.10 Puertas

2.10(a) Puertas exteriores

Revise el acabado de sus puertas exteriores varias veces al año. Las puertas que reciben luz solar directa deben inspeccionarse con más frecuencia. Si nota grietas o peladuras, vuelva a retocar la puerta de inmediato. Use pintura de retoque según sea necesario y vuelva a pintar una vez al año o según sea necesario. Si se deja desatendido, el agrietamiento y el pelado progresarán rápidamente y destruirán la superficie de la puerta. Vuelva a colocar los rociadores que rocían las puertas y otras superficies de madera o metal, ya que el agua puede dañar gravemente estas superficies.

Evite golpear las puertas porque pueden producirse daños. No haga ajustes apresurados en las puertas nuevas, ya que la condensación y la humedad de una casa nueva las afectarán solo temporalmente. Un ligero choque ocasional es normal e incluso deseable para un ajuste hermético a la intemperie. Para eliminar pequeñas adherencias, pruebe con parafinas, cera de velas o barras de lubricante secas comerciales.

Si se produce un bloqueo ocasional, los bloqueos exteriores se pueden desbloquear fácilmente con un lubricante que se vende en la mayoría de las ferreterías. Las cerraduras pueden requerir ajustes de la placa de impacto en la jamba de la puerta. Para ajustar, retire la placa de cierre y coloque cuidadosamente la abertura del pestillo, o mueva la placa de cierre moviendo los tornillos a nuevas posiciones.

Las pequeñas grietas también pueden desarrollarse durante una estación seca y pueden desaparecer durante las estaciones húmedas. Si las grietas no desaparecen con el tiempo, se pueden rellenar fácilmente con masilla de madera, compuesto de calafateo o relleno. Estos materiales se pueden obtener en su ferretería local o centro doméstico.

La contracción de los paneles de inserción en las puertas que muestran bordes de madera en bruto no es infrecuente debido a los cambios de temperatura y humedad y se puede corregir repintando después de que el movimiento se haya estabilizado.

Inspeccione los burletes de sus puertas exteriores con frecuencia. El burlete debe formar un sello razonablemente hermético para evitar la entrada de aire y agua. La contracción normal de las puertas de madera puede dejar un pequeño espacio en el burlete. Esto es normal. El pequeño espacio se cerrará cuando la humedad aumente y la

y la puerta se expanda. Vuelva a pegar o sustituya los burletes de caucho y sintéticos que se hayan aflojado. Utilice un cemento o pegamento comercial adecuado para burletes. No utilice adhesivos tipo super glue.

Los componentes metálicos de burletes pueden soltarse. Si esto sucede, remodele cuidadosamente el metal a su posición correcta y fíjelo con pequeños clavos o tachuelas. Reemplace el burlete metálico que se haya dañado más allá de este simple procedimiento de reparación.

Antes de realizar cambios estructurales o estéticos en sus puertas exteriores, consulte con cualquier Asociación de Propietarios a la que pueda pertenecer para determinar cualquier restricción o procedimiento o permiso necesario en relación con dichos cambios.

2.10(b) Puertas interiores

Es una buena idea guardar llaves duplicadas para los baños y otras puertas con cerradura. Los niños pueden encerrarse accidentalmente en una habitación y trabar la cerradura. Puede encontrar que algunas cerraduras interiores se pueden abrir con un destornillador pequeño o una herramienta similar. Retire las manchas de las puertas interiores pintadas o barnizadas lavándolas con agua tibia y un paño o esponja suave. Seque la superficie con un paño suave. Revise sus puertas interiores con frecuencia y use pintura o barniz de retoque cuando sea necesario. Estos sencillos pasos mantendrán sus puertas interiores hermosas y en las mejores condiciones. Si sus armarios cuentan con puertas correderas, mantenga la ropa y otros elementos lejos de las puertas para que no obstruyan el funcionamiento correcto de la puerta. El rodillo y los rieles deben lubricarse con un lubricante de silicona sin aceite. El aceite y la grasa atraen el polvo y la suciedad que se incrustan en el lubricante y los rieles.

2.10(c) Puertas metálicas

Las puertas de metal requieren retoques de pintura, pero por lo general requieren poco cuidado. Observe el borde inferior de las puertas metálicas para inspeccionar si hay óxido. Elimine la causa del óxido cuando sea posible y cualquier mancha de óxido, y use pintura de retoque para cubrir el metal expuesto.

2.10(d) Puertas de madera

Las puertas y los marcos de las puertas de su casa pueden estar hechos de madera pintada o barnizada. Las puertas de madera están sujetas a expansión y contracción con los cambios de calor y humedad. El resultado puede ser deformación y adherencia. Esto es normal y puede corregirse a medida que cambian las condiciones. Debe permitir que su hogar pase por al menos una estación seca y húmeda antes de realizar otros cambios permanentes.

Puede corregir la mayoría de las puertas que se pegan mediante la eliminación cuidadosa de pequeñas cantidades de madera. Por lo general, esto se puede hacer con papel de lija. En la mayoría de los casos, no es necesario retirar la puerta. Use papel de lija para lijar ligeramente la puerta para eliminar una pequeña cantidad de madera a la vez hasta que la puerta ya no se pegue. Use pintura de retoque en la madera expuesta de inmediato.

Las pequeñas grietas también pueden desarrollarse durante una estación seca y pueden desaparecer durante las estaciones húmedas. Si las grietas no desaparecen con el tiempo, se pueden rellenar fácilmente con masilla de madera, compuesto de calafateo o relleno. Estos materiales se pueden obtener en su ferretería local o centro doméstico.

Las bisagras y cerraduras de sus puertas pueden requerir lubricación de vez en cuando para un mantenimiento adecuado y para evitar chirridos. Para lubricar, retire el pasador de la bisagra, frótelo con un tubo de grafito o un lápiz de plomo y luego reemplácelo. No recomendamos usar aceite porque acumula polvo.

Las perillas de las puertas que se usan con frecuencia pueden aflojarse. Tan pronto como note tal condición, apriete los tornillos de la perilla de la puerta que estén sueltos.

La contracción de los paneles de inserción en las puertas que muestran bordes de madera en bruto no es infrecuente debido a los cambios de temperatura y humedad y se puede corregir repintando después de que el movimiento se haya estabilizado.

2.10(e) Puertas de garaje

Dado que la puerta del garaje es un objeto grande y en movimiento, el mantenimiento periódico junto con seguir las instrucciones del fabricante garantizará un funcionamiento seguro y confiable. No permita que nadie, excepto el operador, se acerque a la puerta cuando esté en movimiento. Mantenga las manos y los dedos alejados de todas las partes de la puerta, excepto la manija. No permita que los niños jueguen con o cerca de la unidad.

Cada tres meses, debe aplicarse un aceite de automóvil de peso 30 o un aceite lubricante ligero similar a todas las piezas metálicas móviles: bisagras, poleas y muelles. Limpie el exceso de aceite. No lubrique las pistas ni la superficie del rodillo de nailon. Si es necesario, puede ajustar la tensión en las barras superior e inferior para compensar cualquier deformación de la puerta. En este mismo intervalo de tres meses, verifique que todos los herrajes estén apretados y funcionando según lo previsto sin ataduras ni raspaduras. Póngase en contacto con una empresa de puertas de garaje para obtener ayuda y para obtener un programa de mantenimiento.

Para su seguridad, después de un año, haga que un especialista calificado realice los ajustes necesarios. Los resortes de las puertas están sometidos a una tensión considerable y requieren herramientas y conocimientos especiales para un mantenimiento preciso y seguro. Haga que la puerta sea inspeccionada por un técnico profesional de puertas de garaje después de cualquier impacto significativo en la puerta.

Si se instala un operador de puerta eléctrica, asegúrese de que la puerta esté completamente desbloqueada y que se haya retirado la cuerda de tracción antes de usar el operador. La inspección y el mantenimiento de seis meses descritos anteriormente siguen siendo necesarios incluso si se instala un abrepuertas eléctrico. Si su casa tiene una puerta de garaje seccional que está hecha de acero liviano, la puerta es muy susceptible a abolladuras y arañazos. Tenga cuidado de no apoyar objetos como bicicletas o escaleras contra la puerta. **Cualquier daño a esta puerta DEBE ser anotado en su orientación para nuevo hogar.**

Es posible que sea necesario realizar ajustes en el mecanismo de la puerta del garaje después de un uso prolongado o después de pintar o reparar. El mecanismo está bajo alta tensión. Pueden producirse lesiones si el mecanismo se maneja incorrectamente. Póngase en contacto con un distribuidor autorizado u otro proveedor de servicios de puertas de garaje si es necesario realizar ajustes.

Los abrepuertas automáticos de puertas de garaje y las puertas seccionales de garaje pueden estar cubiertos por una garantía del fabricante. Lea las garantías del fabricante que se le proporcionaron junto con la compra de su vivienda para obtener información sobre el mantenimiento, el funcionamiento y la codificación electrónica.

2.11 Efectos del clima y la temperatura

Todos los materiales de construcción están sujetos a expansión y contracción causadas por cambios de temperatura y humedad. Esto se aplica a todo en su hogar, incluido el concreto. Los materiales se expanden o contraen a diferentes velocidades. Esto puede resultar en la separación entre materiales, particularmente entre materiales diferentes. Los efectos de esta expansión y contracción se pueden ver en cosas como pequeñas grietas en los cimientos, paneles de yeso, pintura, especialmente donde las molduras se encuentran con el yeso, las esquinas y juntas, etc. Esto puede ser alarmante para un propietario desinformado, pero, de hecho, es muy normal, incluso en construcciones de la más alta calidad.

Los efectos del clima y la temperatura se reflejarán en su hogar. Será más notable durante el primer año, pero generalmente continúa en los años siguientes. En la mayoría de los casos, el calafateo y la pintura es todo lo que se necesita para reparar esta pequeña evidencia de un fenómeno muy natural. Incluso el calafateo instalado correctamente se encogerá y se le debe dar mantenimiento. Puede minimizar estos efectos manteniendo una temperatura constante en su hogar durante el primer año. Esto permite que la madera se seque a una velocidad uniforme y puede eliminar grietas de asentamiento más grandes. Las grietas menores y el desplazamiento de la madera son una parte normal del proceso de envejecimiento de su hogar y no afectan su integridad estructural.

2.12 Sistema eléctrico

El sistema eléctrico de su hogar está diseñado para un uso residencial normal. Le recomendamos encarecidamente que consulte a un electricista autorizado para realizar cambios o adiciones a su sistema eléctrico. Tenga en cuenta que es posible que se requiera un permiso para realizar cambios y adiciones a su sistema eléctrico.

2.13 Acabados exteriores

Los principales acabados exteriores de su hogar son madera, tableros de cemento y estuco. Debido a que están expuestos a condiciones climáticas en constante cambio, los acabados exteriores de su hogar requieren mantenimiento y cuidado de rutina. Le recomendamos que inspeccione las superficies exteriores de su hogar cada tres meses.

El ladrillo es un producto de mampostería con un producto de mortero de cemento entre los ladrillos. Las grietas menores son comunes en las juntas de mortero en la construcción de mampostería y no reducen la función de ninguna manera.

La sustancia blanca y polvorienta que a veces se acumula en las superficies de ladrillos y adoquines se llama eulorrescencia. Este es un fenómeno natural y no se puede prevenir. En algunos casos, se puede eliminar frotando con un cepillo y vinagre con fuerza.

La pintura de las superficies exteriores e interiores de madera debe mantenerse en buen estado en todo momento. Los astillamientos, arañazos y otras roturas en la superficie de la pintura deben volver a pintar con prontitud, o podrían producirse daños graves en la madera subyacente.

2.13(a) Pintura exterior

Revise las superficies pintadas/manchadas del exterior de su casa cada dos años. Si vuelve a pintar antes de que haya mucho astillado o desgaste del acabado original, se ahorrará el costo de una amplia preparación de la superficie. Es una buena política de mantenimiento planificar el reacabado de la superficie exterior de su hogar aproximadamente cada tres a cinco años (o con la frecuencia que su fabricante de pintura sugiera para su área y clima).

La estructura química de la pintura utilizada en el exterior se rige por las condiciones climáticas. Con el tiempo, este acabado se desvanecerá y se apagará un poco. Los adornos de madera pintados de blanco o de colores claros mostrarán más fácilmente las vetas y grietas y, por lo tanto, requerirán un mantenimiento adicional.

No permita que los rociadores rocíen agua en las paredes exteriores de su casa. Esto causará ampollas, descamación, astillamiento y otros daños en el hogar. Tenga en cuenta que toda la pintura está sujeta a amarilleamiento y decoloración. La acción del sol generalmente minimiza el amarilleamiento en las superficies exteriores. Sin embargo, el color amarillento puede ser notable en las superficies interiores. El amarilleamiento es causado por el secado natural y el envejecimiento de la pintura y por la exposición a ciertos productos químicos como los humos de amoníaco y otros que se encuentran en algunos limpiadores domésticos. Los colores claros y las superficies pintadas de blanco están más sujetas al amarilleamiento que los colores más oscuros. El amarilleamiento de las pinturas al óleo es inevitable. Debido a que el amarillamiento tiende a tener lugar con el tiempo y de manera relativamente uniforme en superficies determinadas, es posible que no se note hasta que use pintura de retoque. Su tienda de pintura local puede ayudarlo a elegir una pintura de retoque que coincida con la pintura amarillenta.

Nuestro departamento de garantía reparará solo cuando el problema sea el resultado de una aplicación inicial incorrecta o un material defectuoso. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la pintura cambia de color a medida que pasa el tiempo y no podemos garantizar una coincidencia de color perfecta en las áreas cuando se realiza un retoque después de la aplicación original. Deseche siempre la pintura y otros materiales peligrosos de forma adecuada.

Tenga en cuenta que cualquier pintura exterior, y cualquier variación de los colores originales de su casa, puede requerir la aprobación de su Asociación de Propietarios.

2.14 Pisos

El suelo en su nuevo hogar Casa Fresca requiere un mantenimiento regular y cuidado para proporcionar años de confort. La cobertura proporcionada bajo la Garantía Limitada Casa Fresca se limita únicamente a los materiales que fueron instalados por Casa Fresca durante la construcción de su nuevo hogar. Si ha instalado productos de una fuente externa y los instaló después del cierre de la garantía, debe ponerse en contacto con ese proveedor directamente.

En algunos casos, especialmente en los pisos superiores, los pisos pueden chirriar. Los suelos chirriantes generalmente son causados por cambios en las condiciones climáticas y las estaciones cuando la contracción y la expansión están en su punto máximo. Estos chirridos también pueden ocurrir con el asentamiento normal de su hogar. Esta es una condición normal y no se considera un defecto bajo la cobertura de la garantía limitada.

Por favor, inspeccione cuidadosamente sus pisos terminados durante su orientación para nuevo hogar. **Cualquier daño o defecto en el entarimado DEBE tenerse en cuenta en este momento.** Los elementos cosméticos no están cubiertos por la garantía limitada y no se pueden abordar en un momento posterior. Este daño incluye, pero no se limita a, alfombras rotas y pisos de vinilo. Estos elementos serán su responsabilidad. Si contrata a un contratista de pisos exteriores para la instalación de revestimientos de pisos en su nueva casa, la instalación y el mantenimiento de estos elementos son de su exclusiva responsabilidad y no pueden comenzar hasta después del cierre del depósito en garantía.

Los subsuelos de su hogar generalmente han sido diseñados para soportar el peso de su hogar, además de una carga de ocupación y muebles de 40 libras por pie cuadrado. Las camas de agua y las mesas de billar pueden exceder este límite. Casa Fresca no será responsable de ningún daño resultante de tales sobrecargas.

2.14(a) Alfombrado

Aspire las alfombras con frecuencia para evitar la acumulación de suciedad. Las áreas de alto tráfico deben aspirarse dos veces por semana. Utilice un accesorio de cepillo fijo en su aspiradora. Si su aspiradora tiene un accesorio de tipo rodillo, el rodillo apenas debe tocar la parte superior de las fibras de la alfombra.

Elimine las fibras que se desprenden de la alfombra a medida que aparecen. Las fibras sueltas de la alfombra se abrirán camino hacia la superficie durante bastante tiempo. Esto se conoce como flujo o desprendimiento. Aspire estas fibras como parte de su limpieza de rutina. Si aparece un mechón de alfombra que es más largo que la alfombra circundante, no intente sacarlo. Probablemente esté unido al respaldo y simplemente necesita ser recortado a la altura de los mechones circundantes.

Las costuras visibles de la alfombra son de esperar y no son una indicación de una falla en la alfombra. La mayoría de los rollos de alfombra se producen en anchos de 12 pies. Esto indica que la mayoría de sus habitaciones tendrán al menos una costura. Los instaladores profesionales intentarán instalar su alfombra con la mínima cantidad de costuras y sin desperdicios excesivos. Las costuras son más visibles en una casa antes de que haya sido amueblada y ocupada. A medida que su alfombra se desgasta, las fibras se mezclarán, eliminando muchas de las costuras visibles. Las costuras visibles no son un defecto a menos que se hayan hecho incorrectamente.

Cuando mueva muebles, levante las piezas en lugar de arrastrarlas sobre la alfombra, para evitar grumos y enganches. Los felpudos son una excelente manera de salvar sus alfombras. Utilícelos en áreas de alto tránsito con uno a cada lado de las puertas exteriores.

Retire los derrames inmediatamente. La eliminación de manchas es más fácil si se hace con prontitud. Consulte la información de garantía de su fabricante específico para eliminar las manchas. Los productos de limpieza deben probarse en una sección de alfombra que no esté en un área de alto tránsito. No utilice productos de limpieza que no hayan sido recomendados por el fabricante para los materiales de alfombrado de su hogar.

Puede anular la garantía de su fabricante utilizando limpiadores que no hayan sido recomendados por el fabricante.

Limpie a fondo sus alfombras al menos una vez al año Aunque los champús para alfombras que puede utilizar usted mismo pueden ser eficaces, considere la posibilidad de contratar a un limpiador de alfombras profesional. Se recomienda limpiar solo en seco sus alfombras, ya que la limpieza con vapor húmedo puede anular la garantía del fabricante y hacer que su alfombra se estire prematuramente.

Debe consultar las recomendaciones del fabricante sobre el cuidado de las alfombras para obtener información adicional. La aspiración regular y el tratamiento inmediato de las manchas prolongarán la belleza y la vida útil de su alfombra.

2.15 Dispositivos de interrupción de falla a tierra (GFI)

Durante su orientación para nuevo hogar, el representante de Casa Fresca le indicará la ubicación de los dispositivos de interrupción de falla a tierra (tomacorrientes GFI). Por lo general, los puntos de venta de GFI se encuentran en baños cerca de bañeras y lavabos, cocinas, lavaderos, garajes y en el exterior de su casa. Estos son disyuntores especiales que están diseñados para interrumpir el flujo de electricidad en caso de cortocircuito. Esto evitará descargas eléctricas peligrosas.

Los circuitos GFI tienen un botón de prueba y reinicio. Estos se señalan durante la orientación para nuevo hogar. Cada 3 meses, se debe presionar el botón de prueba. Esto disparará el circuito. Para devolver el servicio, presione el botón de reinicio. Si un interruptor GFI se dispara durante el uso normal, puede ser una indicación de un aparato defectuoso y se debe realizar una investigación. Compruebe siempre el interruptor GFI antes de solicitar los servicios de garantía.

No enchufe electrodomésticos como aires acondicionados, refrigeradores y congeladores de alimentos en los tomacorrientes GFI. La sobretensión eléctrica que se produce cuando estos aparatos se encienden, disparará las tomas de corriente GFI y romperá el circuito. Los aparatos de uso eléctrico pesado, como herramientas eléctricas o incluso secadores de pelo, pueden disparar el interruptor GFI. La humedad atmosférica, como durante las lluvias o después de una ducha caliente, también puede disparar el interruptor GFI.

Es posible que algunos tomacorrientes que están conectados al dispositivo GFI no estén tan marcados. Si tiene una falla en una toma de corriente, reinicie los dispositivos GFI, así como el disyuntor. Las fallas continuas indican un problema eléctrico potencialmente peligroso. Póngase en contacto con un electricista autorizado para obtener ayuda.

2.16 Calefacción y aire acondicionado

El código de energía de Florida requiere que los sistemas de aire acondicionado se diseñen de una manera que reduzca la cantidad de energía utilizada y reduzca la tensión en los equipos de aire acondicionado. El equipo en su hogar está diseñado para mantener una temperatura interior que es 17 grados más fría que la temperatura exterior. Exceder este diseño o no mantener el equipo de aire acondicionado puede provocar fallas en las piezas o un rendimiento inconsistente.

Aunque su sistema de aire acondicionado puede superar los requisitos anteriores, hacerlo puede provocar la formación de condensación en el manipulador de aire y los conductos asociados. El propietario debe eliminar dicha condensación para evitar la posibilidad de crecimiento microbiano en o alrededor del controlador de aire HVAC.

Su casa está equipada con un sistema de calefacción y un sistema de aire acondicionado. Lea las instrucciones y familiarícese con los sistemas de calefacción y aire acondicionado antes de usarlos.

Sus sistemas de calefacción y aire acondicionado pueden desempeñar un papel importante en el primer año después de su mudanza. Es mejor no sobrecalentar una casa nueva durante el año inicial de ocupación, ya que esto puede causar una contracción excesiva de la madera de armazón y otros materiales. Comience con la menor cantidad de calor posible e increméntelo gradualmente.

Lea cuidadosamente y siga las garantías e instrucciones de su fabricante para el uso y cuidado de sus sistemas de calefacción y aire acondicionado. Un buen mantenimiento de los sistemas de calefacción y aire acondicionado puede ahorrar dinero en energía, así como prolongar la eficacia de esos sistemas. Tenga en cuenta que cuando encienda la unidad por primera vez puede experimentar humo u olor a polvo y aceite. Esto es típico y generalmente causado por el polvo que se ha asentado en los conductos, debe pasar rápidamente.

Las siguientes obligaciones de mantenimiento están destinadas a ayudarlo a obtener el máximo uso de sus sistemas de calefacción y aire acondicionado:

A. Inspeccione los filtros al menos una vez cada treinta días; cámbielo o límpielo según sea necesario durante los momentos de funcionamiento constante. En áreas con mucho polvo, puede ser necesario hacer cambios más frecuentes. Durante los primeros dos meses después de ocupar su casa, revise los filtros cada dos semanas, ya que pueden obstruirse con mayor frecuencia al eliminar el polvo de construcción acumulado. Los filtros limpios pueden reducir significativamente los costos operativos y prolongarán la vida útil de su sistema. Un filtro obstruido puede ralentizar el flujo de aire y causar puntos fríos en su hogar, lo que podría dañar la unidad y aumentar los costos de energía.

B. Compruebe el funcionamiento de su sistema mucho antes de las temporadas pico de funcionamiento y corrija cualquier problema antes de que las demandas de servicio estacionales sean mayores. Se recomienda una inspección anual de sus sistemas de calefacción y aire acondicionado por parte de un profesional de la calefacción y el aire acondicionado.

C. Mantenga todas las rejillas de ventilación y registros limpios y libres de polvo, telarañas y escombros.

D. Los registros de aire pueden ajustarse para controlar el flujo de aire en cada habitación. Basta con cerrar o abrir los registros de cada habitación a su gusto. Esto ayuda a equilibrar el sistema. En una casa de dos plantas puede disfrutar de diferentes ajustes para invierno y verano. Dirija el aire caliente al piso inferior en invierno y el aire frío al piso superior en verano. Nunca cierre completamente un registro, ni siquiera en una habitación desocupada.

E. Las rejillas de aire de retorno permiten que el aire circule de vuelta al sistema de calefacción y aire acondicionado. Asegúrese de no cubrir las rejillas de aire de retorno con imágenes, muebles u otros objetos que puedan bloquear el flujo de aire.

F. El punto de descarga de condensación del aire acondicionado y los puntos de descarga de alivio de presión del calentador de agua se localizaron e identificaron durante la orientación para nuevo hogar. Es responsabilidad del propietario mantener estas áreas abiertas para que los puntos de descarga estén libres de obstrucciones. Revise el flujo de los puntos de descarga cada tres meses para asegurarse de que estén despejados. Mantenga su línea de condensado de aire acondicionado mensualmente agregando ¼ de taza de vinagre blanco destilado al puerto de mantenimiento y enjuague con agua. Esto ayudará a mitigar el crecimiento de algas que pueden causar un bloqueo y obstrucción.

G. La temperatura en su hogar está controlada por un termostato. En algunos casos, se pueden instalar múltiples sistemas, cada uno con su propio termostato. No coloque una lámpara o un aparato que produzca calor junto a un termostato, ya que el calor generado por dicho objeto puede producir una lectura incorrecta.

H. El aire acondicionado de su hogar es un sistema cerrado, lo que significa que el aire interior se recicla y enfría continuamente hasta que se alcanza la temperatura del aire deseada. El aire caliente del exterior interrumpe el sistema y hace que la refrigeración sea imposible. Por lo tanto, debe mantener todas las ventanas cerradas al operar el sistema de aire acondicionado. El calor del sol que brilla a través de las ventanas con cortinas abiertas es lo suficientemente intenso como para superar el efecto de enfriamiento de la unidad de aire acondicionado. Las cortinas deben estar cerradas en estas ventanas.

I. A diferencia de una bombilla, que reacciona instantáneamente cuando enciendes un interruptor, la unidad de aire acondicionado solo comienza un proceso cuando configuras el termostato. Por ejemplo, si llega a casa a las 5:30 P.M. en un día en que la temperatura ha alcanzado los 90 grados y luego ajusta su termostato a 75 grados, la unidad de aire acondicionado comenzará a enfriarse, pero tomará mucho más tiempo alcanzar la temperatura deseada. Si durante todo el día, el sol ha calentado no solo el aire de la casa, sino también las paredes, la alfombra y los muebles. A las 5:30 P.M. la unidad de aire acondicionado comienza a enfriar el aire, pero las paredes, la alfombra y los muebles liberan calor y anulan este enfriamiento. Para cuando el aparato de aire acondicionado ha enfriado la casa (paredes, moqueta y muebles), el proceso puede haber llevado un tiempo.

J. Si la refrigeración nocturna es el objetivo principal, debe configurar la unidad de aire acondicionado a una temperatura moderada por la mañana mientras la casa está más fresca, permitiendo que la unidad mantenga la temperatura más fresca durante el día. Este ajuste de temperatura se puede bajar un poco más cuando llegue a casa, con mejores resultados. Ajustar el termostato a 60 grados NO enfriará la casa más rápido y puede provocar que la unidad se "congele" y no funcione en absoluto. El uso prolongado en estas condiciones puede dañar la unidad.

Una causa común de problemas con el aire acondicionado es encenderlo en el termostato y luego volver a encenderlo poco tiempo después. Esto puede causar una sobrecarga del motor del compresor que a su vez puede disparar el disyuntor o fundir el fusible y puede acortar la vida útil de la unidad.

El compresor del aire acondicionado debe mantenerse en una posición nivelada en la ubicación original.

El compresor no debe estar cerrado. Es importante mantener el área alrededor de la unidad de aire acondicionado exterior libre de plantas, césped, jardines y/o escombros. Si no se dispone de un buen flujo de aire, el sistema no funcionará correctamente y se pueden producir daños en el mecanismo.

El refrigerante o refrigerantes deben agregarse al sistema solo cuando la temperatura del aire exterior sea de 70 grados F o más. Se deben utilizar refrigerantes adecuados para el equipo en particular, según lo especificado por el fabricante del equipo. Se recomienda encarecidamente utilizar un profesional del aire acondicionado para la selección y adición de refrigerante.

2.17 Problemas de las asociaciones de propietarios

Antes de realizar cualquier mantenimiento, como pintar y reemplazar elementos exteriores, consulte a su Asociación de Propietarios para asegurarse de que el trabajo que realiza cumpla con las regulaciones y pautas que se han establecido para su vecindario. Tenga especial cuidado cuando desee volver a pintar con un color diferente, erigir nuevas estructuras o cercas, agregar o cambiar su paisajismo, o cuando instale revestimientos de ventanas que sean visibles desde fuera de la casa.

Si tiene una Asociación de Propietarios, habrá recibido documentos que detallan las restricciones y reglas que se aplican a su hogar. Por lo general, las Asociaciones de Propietarios tienen tres documentos importantes que se utilizan para guiar a la Asociación a través de sus responsabilidades. Estos documentos son los Estatutos de la Asociación, las Reglas y Reglamentos de la Asociación de Propietarios y los CC&R (Convenios, Condiciones y Restricciones). Para información adicional remítase a estos documentos. En general, debe recibir la aprobación arquitectónica de la Asociación de Propietarios de Viviendas antes de comenzar cualquier mejora en su sitio de origen.

Si tiene alguna pregunta, solicitud o inquietud con respecto a estos asuntos, comuníquese con su Asociación de Propietarios.

2.18 Pintura interior

Las paredes interiores pintadas no son "a prueba de rozaduras". Estas áreas se pueden limpiar con una esponja suave y agua jabonosa. Los fregadores o limpiadores ásperos eliminarán la pintura. Además, debe evitar lavar las superficies interiores recién pintadas durante al menos tres meses después de mudarse a su casa o después de volver a pintar, para permitir que la pintura se endurezca por completo.

Cuando haga retoques de pintura, use un pincel pequeño, aplicando pintura solo en el lugar que necesite atención. Se puede usar una masilla para cubrir cualquier pequeño defecto antes de retocar la pintura. Los retoques a veces serán visibles. Cuando llegue el momento de volver a pintar una habitación, prepare primero las superficies de las paredes limpiándolas con una mezcla suave de agua y jabón o con un producto de limpieza fiable.

Para retoques de manchas, productos como Old English Furniture Polish y Scratch Cover son económicos, fáciles de usar y se mezclan con la veta de la madera. Siga las instrucciones de la botella.

2.19 Paredes interiores

Su casa tiene dos tipos de muros interiores: de carga y no de carga. Los muros no de carga pueden modificarse sin daños estructurales, pero la modificación de un muro de carga debe hacerse con cuidado para evitar reducir su capacidad de carga. Esto debe hacerse bajo la supervisión de un contratista autorizado.

Algunas grietas leves, clavos "sobresalidos" y/o costuras pueden hacerse visibles en yeso, paneles de yeso, o paredes y techos de yeso. Estas ocurrencias son causadas por la contracción de la madera y la desviación normal de las vigas a las que se une el revestimiento, se consideran normales y son responsabilidad de mantenimiento del propietario. Se pueden reparar rellenando con compuesto de masilla, alisando con papel de lija fino y luego pintando toda la superficie. Los clavos que sobresalen no alteran la resistencia de la pared y deben dejarse tranquilos hasta el momento de volver a pintar.

Las paredes de su casa están construidas de madera y otros materiales que están sujetos a expansión y contracción normal. El moldeado y el recorte pueden encogerse y deformarse en algunos casos. El mantenimiento de rutina en molduras, y tableros de pared son responsabilidad del propietario. Reemplace las molduras y molduras alabeadas. Restablezca los clavos que hayan salido de su posición. Utilice pintura de retoque y, si es necesario, el material de calafateo apropiado para completar las reparaciones.

Tenga cuidado al colgar cuadros y otros elementos decorativos. El tablero de pared se dañará si se golpea con un martillo. Las reparaciones costosas se pueden evitar mediante el uso de ganchos para cuadros y otros suministros de un centro doméstico o ferretería. Siempre repare los agujeros de los clavos con un poco de espiga o masilla.

Las paredes de su casa pueden tener texturas. El material texturizante es relativamente blando y puede dañarse frotándolo con limpiadores abrasivos y cepillos o paños ásperos. El patrón en las paredes texturizadas puede variar y es difícil de duplicar cuando se realizan reparaciones.

Las manchas de los dedos pequeños se pueden eliminar de las paredes esmaltadas con una solución de agua tibia y un jabón detergente suave. Lavar suavemente con una esponja suave o un paño. Enjuague y limpie cuidadosamente el exceso de agua. No permita que el tablero de pared se empape con agua. Las manchas más grandes, que no se eliminan fácilmente con la limpieza, requerirán retoques de pintura.

2.20 Paisajismo

Los propietarios son responsables de mantener todo el paisajismo a través del riego adecuado y otros cuidados de las plantas. Casa Fresca no cubre ninguna pérdida por jardinería o césped después del cierre. El paisajismo instalado por el propietario es responsabilidad exclusiva del propietario instalar y mantener, y no está cubierto por la garantía limitada del constructor de viviendas de Casa Fresca.

Revise su sistema de riego con regularidad. Busque cabezales obstruidos, agrietados o rotos, fugas y ajustes de pulverización. Coloque los cabezales de los rociadores para que el agua no caiga sobre la madera, el estuco u otras superficies exteriores de su hogar. Los sistemas de rociadores automáticos no deben conectarse a un circuito GFI. Evite encharcarse por el riego excesivo en lugares bajos y al lado de estructuras. Identifique la ubicación de las líneas de riego y evite excavar o hacer zanjas alrededor de las líneas. Si se rompe una línea, consulte con una persona del vivero o un profesional de riego para obtener asesoramiento sobre las reparaciones.

Observe el flujo de agua de riego después de cada siembra. Si observa acumulación de agua o flujos excesivos en un área, construya características de drenaje para alejar el flujo de agua. Consulte con un contratista paisajista antes de comenzar con dichas características de drenaje. Mantenga siempre los desagües libres de escombros, hojas y recortes de césped.

El paisajismo puede cambiar la clasificación de su sitio de origen. Le sugerimos que consulte a un contratista profesional de jardinería cuando llegue el momento de ajardinar su hogar. Proporcione un amplio espacio para el crecimiento entre las plantas y su hogar. El suelo al lado de su casa siempre debe inclinarse para evitar el agua estancada. Si se permite que el agua permanezca o se acumule junto a su casa, se producirán daños en los cimientos y las plantaciones. El agua también podría filtrarse en su casa y dañar el interior y el mobiliario.

Si sus proyectos de paisajismo requieren que se agregue tierra adicional a su sitio de origen, tenga especial cuidado de que el drenaje no se altere significativamente. Mantenga la superficie del suelo al menos seis pulgadas por debajo de la elevación del suelo terminado. Esto ayudará a prevenir la podredumbre de la madera y las termitas.

Los parterres pueden modificar significativamente los patrones de drenaje. Le sugerimos que consulte a un paisajista profesional antes de excavar parterres. En cualquier caso, mantenga las plantas de los parterres a una distancia mínima de dos a tres pies de los cimientos. Esto evitará que se acumule un exceso de agua en la base de los cimientos.

Ubique las plantas y los cabezales de riego fuera del camino del tráfico peatonal/ciclista y los parachoques de los automóviles. Al plantar árboles, permita una amplia distancia de los cimientos y otras mejoras para que los sistemas de raíces no causen daños a medida que el árbol madura. Los árboles "callejeros" (generalmente ubicados en franjas medianas entre la acera y la calle) suelen ser un requisito de la ciudad o el condado, pero deben ser mantenidos por propietarios individuales (a menos que estén en áreas comunes administradas por una Asociación de Propietarios). Dependiendo de las condiciones locales del suelo, es posible que los árboles deban regarse profundamente una vez a la semana hasta que estén bien establecidos. Proporcionar sistemas simples de sujeción (retención) para árboles durante un mínimo de dos años.

Haga provisiones para un riego eficiente. Drene y dé servicio a los sistemas de rociadores de forma regular, al menos una vez al año. Realice controles operativos semanales para garantizar el correcto funcionamiento del sistema. Ajuste cualquier rociador que rocíe cualquier parte de la estructura o cualquier valla pintada. Evite el riego excesivo que pueda causar estanques o infiltración de agua al lado, dentro o debajo de losas de concreto, patios, aceras, paredes, cercas o calzadas.

Si su casa se encuentra en una comunidad que tiene una Asociación de Propietarios, asegúrese de consultar las pautas y/o requisitos de la Asociación antes de hacer paisajismo o cambios en un diseño establecido.

Tenga en cuenta que cualquier cambio que realice en la clasificación y el drenaje de su sitio de origen podría afectar a las propiedades vecinas. Los daños a su propiedad y a la propiedad vecina serán su responsabilidad.

La garantía limitada del constructor de viviendas de Casa Fresca se aplica solo a la casa y otras mejoras construidas por Casa Fresca, y Casa Fresca no será responsable de los daños a dichas mejoras causados por el riego excesivo, el drenaje inadecuado o las mejoras inadecuadas o inapropiadas del propietario. Casa Fresca no será responsable por daños a cualquier mejora construida por el propietario.

Casa Fresca no tendrá ninguna responsabilidad en relación con los daños a las mejoras no instaladas por Casa Fresca.

2.20(a) Drenaje y nivelación

El sitio de su hogar ha sido clasificado para proporcionar un drenaje adecuado lejos de la estructura que es su hogar. La falta de mantenimiento del drenaje puede resultar en daños a su casa, al sitio de su casa y a la propiedad vecina. Cualquier alteración del plan de drenaje para su sitio de origen anulará la cobertura bajo la garantía limitada del constructor de viviendas por las características de drenaje y cualquier daño como resultado.

El plan de drenaje de su sitio de origen ha sido diseñado para adaptarse a los suelos, elevaciones y otros factores del sitio de origen. Pequeñas colinas y valles, llamados bermas y pantanos, se utilizan para alejar el agua de su hogar y propiedades adyacentes. Estos contornos deben mantenerse para evitar daños graves por agua durante las fuertes lluvias y para evitar problemas a largo plazo que puedan surgir de un drenaje inadecuado. Las bermas que están diseñadas para dirigir el flujo de agua lejos de las pendientes son especialmente importantes y no deben alterarse.

Las áreas que rodean los muros de cimentación a menudo se rellenan con tierra. Las áreas de relleno no son tan compactas y densas como la mayoría del terreno natural. El agua superficial (como el agua de riego y la lluvia) puede penetrar en las áreas de relleno, filtrarse hacia abajo hasta el fondo de la base y causar problemas graves como grietas, movimiento de la losa del suelo, etc. Esto debe ser administrado por el propietario mediante el mantenimiento del drenaje adecuado y la instalación y el diseño adecuados de cualquier paisajismo y paisajismo instalado por el propietario, con el fin de evitar la acumulación o el estanque de agua superficial en estas áreas de relleno (generalmente dentro de los primeros cinco pies de los cimientos de la casa).

Se puede proporcionar un sistema de instalaciones de drenaje subterráneo en algunos sitios de origen. En estos sitios de origen, se puede instalar un sistema de cuenca colectora en varios lugares del patio para aceptar el flujo de agua. Estas cuencas de captación, y las rejillas que las cubren, deben mantenerse libres de escombros para que no se impida el flujo de agua. Revise y limpie estas rejillas mensualmente, o con más frecuencia según sea necesario, especialmente en tiempos de lluvia.

Consulte a un ingeniero de suelos o ingeniero civil antes de hacer cualquier adición, cambio o alteración al drenaje de su sitio de origen, y asegúrese de que todos los contratos de paisajismo que celebre incluyan pautas para asegurar un drenaje seguro y adecuado. Casa Fresca no será responsable de ningún daño a su unidad u otras unidades causado por cambios o alteraciones en el sistema de clasificación y drenaje.

Antes de la instalación de una piscina u otra mejora permanente, se debe obtener un informe de suelos para que las condiciones del suelo se tengan en cuenta en el diseño y la ingeniería de su adicción.

Las mejoras para el propietario deben construirse con un drenaje superficial adecuado para evitar el encharcamiento. Se recomienda que los propietarios instalen mejoras en las canaletas del techo/boquilla de bajada y los sistemas de drenaje del área correspondientes. Se debe tener especial cuidado para proporcionar un drenaje adecuado lejos de las áreas adyacentes a los cimientos de la casa y otras mejoras. Se recomienda a los propietarios que diseñen y controlen cuidadosamente su sistema de riego de jardines para minimizar los cambios de humedad del suelo.

Se le aconseja que no altere el diseño de nivelación y drenaje del sitio de la casa volviendo a nivelar o instalando patios, jardineras, paredes, piscinas, paisajismo, riego u otras mejoras, que puedan redirigir el flujo de agua superficial hacia su casa o hacia la propiedad adyacente, o atrapar el agua de tal manera que se estanque y mejore las inundaciones. Los dispositivos de drenaje como zanjas de concreto, líneas de drenaje de área; canaletas y similares deben diseñarse e instalarse cuidadosamente con asistencia profesional según sea necesario. También se le aconseja que tenga en cuenta la forma en que se drenan las propiedades adyacentes. Las modificaciones en la nivelación y el drenaje de la parcela están sujetas a los códigos gubernamentales aplicables y a las cláusulas de propiedad, condiciones y restricciones registradas.

La sedimentación natural también puede cambiar la clasificación original. Es su responsabilidad mantener la clasificación original de su sitio de origen y preservar un buen drenaje. Cualquier cambio en las características de nivelación o drenaje podría dañar su propiedad, así como la propiedad vecina.

Un ingeniero de suelos ha recomendado el tipo y diseño de los cimientos para su hogar, basándose en su evaluación de los suelos presentes en este Vecindario. Cualquier cambio en los cimientos, la nivelación o el paisajismo de su hogar y el sitio de su hogar puede resultar en daños graves a su propiedad y a las propiedades vecinas. Consulte a un profesional con licencia antes de realizar dichos cambios.

Si se instala una losa de patio de concreto u otra losa junto a la cimentación, se debe construir de manera que no penetre agua en la unión entre la cimentación y la losa. Todas las losas deben estar inclinadas para que el agua drene lejos de la casa. No vierta el concreto directamente contra la solera de estuco o el revestimiento. Dado que los canales de drenaje adecuados se establecieron cuando se terminó su casa, el área de la losa debe ser excavado para adaptarse a la pendiente existente. La tierra extraída de la zona debe colocarse de forma que no destruya los canales existentes, o bien debe retirarse de la propiedad.

Si su casa se encuentra en un vecindario que incluye una Asociación de Propietarios de Viviendas, consulte los pactos, condiciones y restricciones aplicables a su casa para determinar los requisitos de mejora paisajística y arquitectónica. En general, ningún propietario puede construir o plantar mejoras en su propiedad, incluido el paisajismo, hasta que haya presentado planes y especificaciones y haya obtenido la aprobación del Comité de Arquitectura de la Asociación de Propietarios. El Comité puede cobrar una tarifa para revisar los planes y puede requerir que se contabilice un depósito en efectivo o una fianza para garantizar la finalización y limpieza adecuadas de conformidad con las disposiciones de la Declaración.

Durante su orientación para viviendas nuevas, su representante de Casa Fresca le mostrará las esquinas limítrofes de su sitio de vivienda si está comprando una vivienda unifamiliar. Es su responsabilidad conocer sus límites antes de comenzar cualquier construcción. Casa Fresca no será responsable de proteger sus marcadores de límite después de su orientación para el nuevo hogar.

Tenga en cuenta que cualquier cambio que realice en la clasificación y el drenaje de su sitio de origen podría afectar a las propiedades vecinas. Los daños a su propiedad y a la propiedad vecina serán su responsabilidad.

2.20(b) Consejos de jardinería

La siguiente información se proporciona para ayudarle en el cuidado de su jardín, la plantación, el paisajismo y el sistema de riego.

Enfermedades del césped: La mayoría de las enfermedades del césped ocurren cuando el césped está demasiado regado y poco fertilizado. Si las manchas persisten, discuta el problema con una persona de un vivero.

Cubierta del suelo: Riegue la cubierta del suelo recién plantada diariamente hasta que se haya establecido la cobertura. Después riéguela según sea necesario.

Fertilizante: Aplique fertilizante según sea necesario. Use un fertilizante equilibrado. Riegue su césped según las instrucciones del fabricante después de la aplicación; pero evite encharcarse y sobrepasarse del límite de agua, especialmente cerca de cualquier concreto.

Insectos: Las medidas correctivas deben tomarse solo cuando se haya visto un gran número de insectos y el daño sea evidente. A la primera señal de daño en su césped, actúe rápidamente, lleve una muestra del insecto a una persona del vivero para que le aconseje.

Riego: Identifique la ubicación de las líneas de riego y evite excavar o hacer zanjas alrededor de las líneas. Si se rompe una línea, consulte con una persona del vivero o un profesional de riego para obtener asesoramiento sobre las reparaciones. Revise su sistema de riego con regularidad. Busque cabezales obstruidos, agrietados o rotos, fugas y ajustes de riego. Asegúrese de que el aerosol no esté dirigido para que caiga sobre la casa. Evite sobrepasar de agua por el riego excesivo los lugares bajos y al lado de estructuras. Ajuste sus horarios de riego de acuerdo con la temperatura, las condiciones del viento, el clima y los días de riego del condado local. El riego durante los períodos lluviosos es un desperdicio y potencialmente dañino debido al riego excesivo.

Cortar el césped: Mantenga la mayor parte del césped a una altura de 2 a 3 pulgadas. Nunca corte más de 1/3 de la longitud de las briznas de hierba. Use una cuchilla cortacésped afilada para evitar dañar las hojas fibrosas de su césped. Las puntas amarillas o blancas en el césped pueden indicar una hoja de segadora sin filo.

Árboles y arbustos: Durante el primer año, sus árboles y arbustos requerirán un riego más frecuente. Una buena regla general es esperar hasta que la superficie del suelo esté seca entre riegos. Después del primer año, es normal regar una o dos veces por semana. Use una herramienta dentada para cultivar el suelo alrededor de sus árboles y arbustos. Esto favorece una buena absorción de agua. Las plantas que tienen puntas de hojas amarillentas o marrones pueden estar insuficientemente regadas. Consulte a una persona del vivero para obtener información sobre problemas específicos de riego. Poda los árboles y arbustos según sea necesario. Consulte a una persona de un vivero para obtener consejos sobre la poda.

Riego: Durante los primeros meses, su patio requiere riego frecuente. Recomendamos un riego lento y profundo. Esto permite que los sistemas radiculares se desarrollen. Las pendientes pueden requerir un riego más corto y frecuente porque es más difícil que el agua penetre. En condiciones normales, su césped requiere riego aproximadamente dos veces por semana en climas cálidos. Una apariencia marchita o flácida es un signo de falta de agua. Para un efecto máximo y para evitar la evaporación del agua en las horas previas al amanecer. Después de un período inicial de puesta en marcha, riegue mínimamente para mantener el crecimiento de la planta.

2.21 Iluminación

2.21(a) Iluminación exterior

Las luces exteriores de su hogar pueden tener acabados de latón o pintados. Proteja el acabado de latón con una cera o un producto protector para evitar la corrosión y la decoloración. Los bombillos de repuesto se pueden comprar en centros domésticos, tiendas de iluminación y ferreterías. Reemplace los bombillos con las especificaciones recomendadas.

2.21(b) Iluminación interior

Las luces de su hogar están diseñadas para bombillos de potencia estándar. Para evitar el calor excesivo, no debe exceder las recomendaciones del fabricante. Si una iluminación no funciona, asegúrese de que todas las bombillas fluorescentes estén instaladas correctamente. Ajuste cualquier tubo que esté parpadeando o zumbando. Verifique interruptores y cortacircuitos.

Si una luz no se enciende, revise las bombillas para asegurarse de que no estén sueltas o quemadas. Además, verifique que tengan la potencia correcta para la fijación. A continuación, compruebe los interruptores. Si esto no resuelve el problema, deberá solicitar asistencia.

Los paneles translúcidos se pueden limpiar retirándolos. Primero empuje ligeramente hacia arriba por encima del sistema de rejilla (excepto los paneles de acceso al ático), luego incline y baje. Lavar con una solución de agua y detergente.

2.22 Lumbreras y rejillas de ventilación

La ventilación del ático y los respiraderos que proporcionan aire fresco al calentador y al calentador de agua pueden ser requeridos por el código y, por lo tanto, no se pueden cubrir ni obstruir. Ocasionalmente, dependiendo de la fuerza y la dirección del viento, la humedad puede infiltrarse a través de estas rejillas de ventilación y, en el caso de las rejillas de ventilación del ático, puede causar manchas en el techo. La garantía limitada del constructor de viviendas de Casa Fresca no cubre dichos daños relacionados con el clima.

2.23 Moho

2.23(a) Lo que necesita saber sobre el moho

Según la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos, el moho se puede encontrar en casi todas partes. Los mohos son organismos microscópicos que forman parte de la familia de los hongos y son una parte esencial del sistema ecológico mundial. En el exterior, muchos mohos viven en el suelo y son clave para la descomposición natural y el reciclaje de material orgánico, como hojas, madera y restos de plantas. La madera utilizada en la construcción de viviendas generalmente contiene cierto nivel de mohos, hongos y/o esporas. Debido a que puede ser imposible o impracticable eliminar todo el moho interior, el moho interior es un tema importante sobre el cual un propietario debe informarse.

Las esporas de moho se transportan por el aire y entran y salen de los edificios a medida que se intercambia aire y con el movimiento de las personas y sus pertenencias. Cuando se produce una acumulación excesiva de humedad o agua en el interior, es probable que se produzca el crecimiento de moho, especialmente si no se descubre el problema de humedad. No existe un método práctico para eliminar todos los mohos y esporas de moho en un ambiente interior. El método principal para controlar el crecimiento de moho en interiores es controlar la humedad. El mejor curso de acción para cualquier propietario es mantener el ambiente interior tan "limpio y seco" y libre de polvo y suciedad como sea razonablemente posible.

Todos los mohos no son necesariamente dañinos, pero se ha demostrado que ciertas cepas de moho tienen efectos adversos para la salud en personas susceptibles. Los efectos más comunes son reacciones alérgicas, que incluyen irritación de la piel, ojos llorosos, secreción nasal, tos, estornudos, congestión, dolor de garganta y dolor de cabeza. Las personas con sistemas inmunitarios suprimidos pueden correr el riesgo de contraer infecciones. Algunos expertos sostienen que el moho causa síntomas graves y enfermedades que pueden poner en peligro la vida. Sin embargo, los expertos no están de acuerdo sobre el nivel de exposición al moho que puede causar problemas de salud y sobre la naturaleza exacta y el alcance de los problemas de salud que puede causar el moho. **El Centro para el Control de Enfermedades afirma que no se ha demostrado un vínculo causal entre la presencia de moho tóxico y condiciones de salud graves.**

Para obtener información adicional, los propietarios deben comunicarse con la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos, las agencias estatales correspondientes u otras autoridades gubernamentales. El sitio web de la EPA contiene información y publicaciones sobre el moho y otros contaminantes biológicos que pueden ser de interés para los propietarios de viviendas. Por ejemplo, consulte "Contaminantes biológicos en su hogar" y "Recursos de moho" en el sitio web de la EPA (www.epa.gov). Encontrará más información relacionada con el moho en la página web de los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades (www.cdc.gov).

2.23(b) Crecimiento de moho

Un enfoque práctico para limitar el crecimiento de moho es la detección temprana y la resolución rápida del exceso de humedad. Si puede ver moho o detectar un olor a tierra o mohoso, puede suponer que tiene un problema de humedad. Cualquier problema de humedad debe resolverse para detener y eliminar el crecimiento de moho. Parte del control del ambiente interior es controlar la humedad del aire. Esté atento a la condensación del agua en las superficies interiores, como paredes, ventanas y áreas cercanas a los registros de aire acondicionado.

Los usos que tienen el potencial de aumentar la humedad relativa del aire son la habitación, el baño, la cocina, las plantas, el lavado y los humidificadores, especialmente si no están ventilados. Otras fuentes de humedad, que a veces pueden pasar desapercibidas, son las fugas de agua de las tuberías en las paredes y las fugas de agua de lluvia a través de ventanas y techos. Controlar la humedad del aire es la acción más importante para controlar el crecimiento de moho. Por lo tanto, mantenga las bandejas de goteo de los refrigeradores y acondicionadores de aire limpias y secas; use ventiladores de extracción o abra las ventanas al cocinar, lavar, secar la ropa y bañarse. Los temporizadores del sistema de riego deben ser ajustados para reflejar los cambios climáticos estacionales. A

continuación, se establece una lista más completa de las obligaciones de mantenimiento de los propietarios relacionadas con el moho ("Obligaciones de prevención de moho").

Cualquier indicación de fugas de agua o moho resultante en techos, ventanas, pisos, alfombras, etc., debe informarse de inmediato, dentro de las 24 horas, a nuestro departamento de garantía. Nuestro departamento de garantía determinará si la condición está cubierta por nuestra garantía limitada. La pronta notificación de cualquier fuga de agua o intrusión a nuestro departamento de garantía es fundamental para la contención y minimización del crecimiento de moho. Casa Fresca no será responsable del moho resultante de una fuga o intrusión de agua, que no se informe de inmediato a nuestro departamento de garantía.

2.23(c) Mantenimiento del propietario

El Propietario tomará todas las medidas apropiadas para prevenir condiciones que puedan causar que se desarrolle moho o hongos en la Propiedad, incluido el cumplimiento de las Obligaciones de Prevención de Moho. Si un propietario es miembro de una Asociación de Propietarios, el propietario deberá informar de inmediato a dicha Asociación de Propietarios cualquier evidencia de acumulación de humedad o moho en partes del vecindario que la Asociación sea responsable de mantener. Casa Fresca no será responsable del moho resultante de que los propietarios no tomen las medidas adecuadas para evitar que se desarrollen condiciones que puedan causar moho o hongos en la propiedad, incluido el incumplimiento por parte del propietario de las obligaciones de prevención de moho.

2.23(d) Obligaciones de prevención de moho

- A.** Mantener la casa libre de suciedad y escombros que puedan albergar moho (la suciedad/polvo/pelo de animales y la caspa son anfitriones muy eficientes para el moho);
- B.** Limpiar e higienizar regularmente ventanas, baños, cocinas y otras superficies del hogar donde el agua, la condensación de humedad, y el moho puedan acumularse;
- C.** Usar toallas secas o alfombrillas de baño al salir de la ducha o la bañera;
- D.** Usar los ventiladores del baño mientras se ducha o baña. Si no existe ningún ventilador, abra una ventana para permitir que la humedad se vaya y se ventile de manera adecuada;
- E.** Utilizar los extractores al cocinar, lavar la vajilla o limpiar. Si no existe ningún ventilador, abra una ventana para permitir que la humedad se vaya y se ventile de manera adecuada;
- F.** Mantener un flujo de aire y una circulación regular en toda la casa;
- G.** Tener todo el cuidado razonable para cerrar todas las ventanas y otras aberturas de la casa para evitar que el agua del exterior penetre en el interior de la casa (es decir, lluvia, agua de riego, etc.);
- H.** Limpiar y secar cualquier humedad visible en ventanas, paredes, techos, pisos y otras superficies, incluidos los bienes personales, tan pronto como sea razonablemente posible. (Nota: El moho puede crecer en superficies húmedas dentro de 24 a 48 horas).;
- I.** Limitar el riego de las plantas de interior (el número total de plantas de interior también es una variable importante);
- J.** No cuelgue la ropa mojada en una cuerda colocada en el interior;
- K.** Hacer mantenimiento adecuado la línea de escape de ventilación de su secadora (limpie/retire la pelusa al menos una vez al año o antes, según sea necesario);

- L.** Hacer mantenimiento al calafateo alrededor de bañeras, duchas, inodoros, lavabos y otros recipientes interiores de agua al menos una vez al año y con mayor frecuencia si es necesario;
- M.** Hacer mantenimiento al calafateo alrededor de ventanas, puertas y otras aberturas exteriores al menos una vez al año y con mayor frecuencia si es necesario;
- N.** Hacer mantenimiento a los rieles de las ventanas y los orificios de drenaje al menos una vez al año y con mayor frecuencia si es necesario (mantener los rieles y los orificios de drenaje limpios de escombros/polvo para permitir la salida adecuada de agua cuando entra lluvia o agua de riego);
- O.** Hacer mantenimiento al drenaje positivo y la nivelación lejos de los cimientos y las paredes de la casa;
- P.** Hacer mantenimiento a las canaletas y bajantes para que estén en condiciones limpias y operativas al menos una vez al año y con mayor frecuencia si es necesario;
- Q.** Evitar penetraciones de superficies exteriores (es decir, estuco, revestimiento, ladrillo) y techo de la casa desde adiciones posteriores a la construcción (es decir, enrejados, cubiertas de patio, toldos, antenas parabólicas, etc.);
- R.** Hacer mantenimiento y no obstruir el suministro de aire fresco al horno, aire acondicionado o calentador;
- S.** Hacer mantenimiento y no obstruir las líneas de condensación primaria y secundaria del aire acondicionado;
- T.** Hacer mantenimiento y no obstruir la ventilación instalada por Casa Fresca en áticos, sótanos, semisótanos u otros lugares de la vivienda;
- U.** Evitar que los sistemas de riego expongan las superficies exteriores de la casa al agua o al suelo/suelo saturado/inundado cerca y alrededor de los cimientos de la casa;
- V.** Usar y hacer mantenimiento adecuadamente a los electrodomésticos que contienen agua y otros líquidos;
- W.** No alterar el aislamiento instalado por Casa Fresca;
- X.** Evitar la obstrucción de las tuberías; e
- Y.** Informar dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a Casa Fresca si:
- i. Cualquier ventilador, calentador, aire acondicionado o sistema de ventilación no funciona;
 - ii. Existen fugas de plomería, goteos, tuberías que transpiran, puntos húmedos;
 - iii. Hay desbordamientos desde el baño, la cocina o las instalaciones de lavandería en el hogar, especialmente en los casos en que el desbordamiento pueda haber permeado paredes o gabinetes;
 - iv. Existe intrusión de agua de cualquier tipo;
 - v. Cualquier moho o manchas negras o marrones o humedad están en las superficies dentro de las instalaciones;
 - vi. Hay sistemas de riego rotos o agua estancada cerca de estructuras;
 - vii. Cualquier condición de salud adversa o síntomas relacionados o sospechosos de estar relacionados con el crecimiento real o potencial de moho;
 - viii. Cualquier descubrimiento de alergias, predisposición o mayor riesgo de reacciones adversas para la salud o hipersensibilidad al moho, hongos u otros organismos orgánicos relacionados;
 - ix. Cualquier olor a humedad o inusual

2.24 Tomacorrientes e interruptores

Los tomacorrientes eléctricos se pueden encontrar en todas las habitaciones de su hogar. No exceda la capacidad para la que fueron diseñados los tomacorrientes. Los dispositivos que aumentan la capacidad de los tomacorrientes eléctricos y múltiples cables de extensión pueden causar un incendio y lesiones personales graves o la muerte.

El código eléctrico actual requiere que todas las nuevas construcciones residenciales incluyan tomacorrientes a prueba de niños. Debido a la característica de seguridad diseñada en esta fijación, algunos tomacorrientes pueden ser un poco más difíciles de enchufar que otros.

Si alguna toma eléctrica no tiene alimentación, hay dos posibles explicaciones:

1. Algunos tomacorrientes están controlados por un interruptor de pared. Enchufe un aparato en la toma de corriente y encienda los interruptores de pared cercanos para ver si se corrige el problema. Si descubre que un tomacorriente está controlado por un interruptor de pared, puede señalarlo a otras personas que viven en su hogar.
2. Revise el disyuntor. Si el disyuntor se ha disparado, reinicielo e intente de nuevo con la toma de corriente. Compruebe los dispositivos GFI y reinicie si es necesario. Si el disyuntor se dispara repetidamente, llame a un electricista con licencia o a Casa Fresca si su casa todavía está cubierta por nuestra garantía limitada para constructores de viviendas.

2.25 Patios

Los patios y otras estructuras que agregue a su hogar no serán responsabilidad de Casa Fresca. Le sugerimos que antes de comenzar cualquier adición a su hogar, consulte con su Asociación de Propietarios y las oficinas locales de construcción. Esto es para asegurarse de que sus planes cumplan con los códigos de construcción estatales y locales y los CC&R. Es probable que se requieran permisos de construcción. Un contratista con licencia está mejor calificado para realizar este trabajo.

Si instala cubiertas de patio, consulte a un profesional para conocer los métodos adecuados para colocar las cubiertas en su casa. Las cubiertas de patio instaladas incorrectamente pueden causar fugas de agua que pueden resultar en daños graves a su hogar y su contenido que no están cubiertos por la Garantía Limitada del Constructor de Viviendas de Casa Fresca.

Si instala patios, cubiertas de patio o elementos relacionados con patios o mejoras en el patio, debe diseñarlos e instalarlos de una manera que no interrumpa el drenaje adecuado del sitio del hogar, el asentamiento de relleno, la extensión de relleno lateral y/o el "flujo de la pendiente". Consulte y haga referencia a las secciones de explanación, drenaje y jardinería de este manual. Debe consultar con un ingeniero y contratista profesional para asegurarse de que estos problemas se aborden adecuadamente.

2.26 Plagas

La construcción de nuevas viviendas en terrenos previamente no urbanizados crea un entorno que atrae a muchas plagas no deseadas. Las plagas de insectos y roedores no deseados pueden ingresar a cualquier hogar en cualquier momento a través de puertas abiertas, persianas no protegidas, etc. Las plagas y cualquier daño que causen no están cubiertos por la garantía limitada para constructores de viviendas de Casa Fresca. Se recomiendan exterminadores profesionales, especialmente en el caso de insectos.

Las termitas son un problema especial y la prevención es más fácil que la erradicación. Luche contra la invasión de termitas asegurándose de que las partes de madera de su casa no toquen el suelo directamente y manteniendo toda la madera exterior expuesta pintada. En ciertas áreas, una inspección profesional anual de termitas es una medida preventiva relativamente económica. Su clasificación fue diseñada para estar un mínimo de 6 a 8 pulgadas por debajo de los alféizares de madera cuando se completó la casa. Mantenga este grado, ya que ayudará a mantener alejadas a las termitas e insectos.

Si su patio incluye pendientes, pueden estar presentes topos, ardillas de tierra, ratones y otros animales de madriguera. Estos animales pueden causar estragos en las laderas al crear túneles o madrigueras. Estas madrigueras, aunque solo tienen unas pocas pulgadas de diámetro, permiten que la erosión del suelo comience en lo profundo de su pendiente. Durante una lluvia o con el uso de riego, el agua puede entrar en la madriguera y llevarse el suelo suelto. Con el tiempo, la madriguera puede agrandarse y colapsar, destruyendo su pendiente. Es importante que se contacte a un experto profesional en control de plagas para la extracción adecuada de los animales de madriguera.

Durante la construcción de vecindarios cercanos, otros animales pueden intentar invadir su casa.

Estos pueden incluir coyotes, zarigüeyas, mapaches, zorrillos, ratones, hormigas, aves, abejas, serpientes y otros animales salvajes. Casa Fresca no se hace responsable de la remoción de estos animales ni de la reparación de los daños que causen.

2.27 Tomas telefónicas

Cada casa está equipada con tomas telefónicas según sus selecciones. Iniciar el servicio telefónico es responsabilidad del propietario. La mudanza de puntos de venta con fines de decoración o conveniencia es una responsabilidad y un gasto del propietario.

2.28 Sistema de plomería

Le recomendamos que se familiarice con su sistema de plomería tan pronto como se mude. Debe conocer la ubicación de los cierres principales y los cierres individuales en todos los baños y la cocina.

Una válvula de cierre para la propiedad también se encuentra en el medidor de agua. El representante de Casa Fresca identificará las interrupciones de agua durante su orientación para nuevo hogar. Asegúrese de que todos en su hogar conozcan la ubicación de las válvulas de cierre principales.

Otros interruptores de agua se encuentran debajo de los fregaderos en los baños y la cocina. Cada inodoro tiene una válvula de cierre detrás de la taza del inodoro. Otro interruptor de agua se encuentra en la parte superior del calentador de agua. Controla el flujo de agua al calentador de agua y debe cerrarse en caso de una fuga en el calentador de agua. Usted y otras personas en su hogar deben saber dónde están estos interruptores de agua y cómo funcionan.

Cada instalación de plomería en su hogar tiene una tubería de drenaje especialmente diseñada para proporcionar una barrera de vapor de agua entre su hogar y el alcantarillado. La tubería de drenaje o trampa es el área en forma de U de la tubería directamente debajo del fregadero. La trampa contiene agua que evita que las bacterias en el aire y el olor del gas de alcantarillado entren en su hogar. Si alguno de sus grifos, bañeras y duchas se usa con poca frecuencia, sugerimos que se enciendan ocasionalmente para reemplazar el agua en la trampa perdida por evaporación. Debido a su forma, las trampas son el área más propensa a obstruirse. Revise periódicamente debajo de los gabinetes de la cocina y el baño en busca de fugas.

2.28(a) Drenajes obstruidos

Muchos atascos de plomería se producen por un uso inadecuado del triturador de basura. Nunca deje caer toallas de papel o toallitas "desechables", etc. Utilice siempre abundante agua fría cuando haga funcionar el triturador de basura. Al usar un flujo constante de agua fría, la grasa se congela y es cortada por las cuchillas. Si usa agua caliente, la grasa permanece líquida, luego se enfría y solidifica en la línea de alcantarillado. Deje que el agua corra un mínimo de 15 segundos después de cerrar el triturador.

Las trampas obstruidas generalmente se pueden limpiar con un ayudante de plomero (émbolo). Si usa productos químicos, siga las instrucciones cuidadosamente para evitar lesiones o daños a las fijaciones o lesiones personales.

Limpie un tapón de drenaje con el émbolo, que generalmente se encuentra en los lavabos del baño, aflojando la tuerca debajo del fregadero en la parte posterior, extraiga la varilla unida al émbolo y levante el tapón. Limpie y devuelva el mecanismo a su posición original.

2.28(b) Accesorios

Los accesorios de plomería de latón pulido y otros acabados especiales son susceptibles a daños y manchas si se permite que el agua permanezca en las superficies y mediante el uso de un producto de limpieza abrasivo. La mayoría de los accesorios de plomería en su nuevo hogar están chapados con latón pulido, cromo brillante u otros acabados que son resistentes a la corrosión por agua. Sin embargo, los materiales de chapado que forman estos acabados son relativamente blandos y pueden dañarse con limpiadores abrasivos, esponjas duras y herramientas. Limpie los accesorios con agua tibia y jabón y una esponja o paño suave. Enjuague con agua clara y séquelo para evitar manchas y acumulación de jabón.

Asegúrese de que los grifos estén completamente cerrados al final de cada uso para que no gotee agua del grifo. Si se permite que el agua se acumule y permanezca en la base de los accesorios, se puede producir corrosión y deslustre. Limpie siempre el área para que este seca.

El agua dura puede manchar y dañar las instalaciones de plomería cromadas brillantes. Si bien esto no se puede prevenir por completo, puede minimizar las manchas y la decoloración secando las fijaciones después de cada uso.

Evite el uso de fuerza excesiva cuando abra los grifos y deje de usarlos. Los sellos en los grifos pueden dañarse por tal abuso en poco tiempo.

Los grifos están equipados con aireadores que mezclan el aire con la corriente de agua para evitar salpicaduras. Deben limpiarse ocasionalmente para eliminar la acumulación de depósitos minerales. Cuando note que la corriente de agua ha disminuido, desenrosque el aireador de la boca del grifo. Retire los residuos y enjuague las lavadoras y los tamices. Vuelva a colocar las piezas en su orden original y atornille el aireador en el grifo. Realice este mantenimiento del propietario según sea necesario, generalmente cada pocos meses.

2.28(c) Puertas de ducha y revestimientos de bañera (si corresponde)

Enjuague siempre las paredes y la puerta de la ducha después de cada uso. Inspeccione cada seis meses, o ante cualquier señal de fuga, el ajuste adecuado y el deterioro del "barrido" de goma en la parte inferior de la puerta. Ajuste la puerta y reemplace el barrido si es necesario. Al mismo tiempo, inspeccione el calafateo y vuelva a calafatear donde aparezcan separaciones.

2.28(d) Inodoros

Los inodoros están hechos de porcelana vítrea, un material similar al vidrio que es altamente resistente a las manchas. Limpie sus inodoros con un limpiador de inodoros y un cepillo o paño. La porcelana vítrea es quebradiza y se romperá o resquebrajará fácilmente si se golpea con un objeto duro.

Utilice siempre papel higiénico aprobado para su inodoro. El uso y la eliminación de toallitas desechables o cualquier otro elemento, puede causar bloqueos.

Tenga a mano un émbolo para usar en caso de que se detenga un inodoro. Si se produce una obstrucción, cierre la válvula de cierre en la parte posterior del inodoro. Por lo general, unas pocas bombas vigorosas con el émbolo liberarán la obstrucción. Las interrupciones relacionadas con la construcción están cubiertas por la garantía limitada del constructor de viviendas Casa Fresca. Las interrupciones que no estén relacionadas con la construcción son responsabilidad del propietario. Si no puede despejar la obstrucción usted mismo, le sugerimos que llame a un contratista de plomería con licencia.

La mayoría de los bloqueos en los desagües de las tuberías, incluidos los desagües de los inodoros, son progresivos: comienzan lentamente y empeoran con el tiempo hasta que el desagüe se bloquea por completo. Utilice un émbolo a la primera señal de un drenaje lento. Este simple paso puede prevenir los bloqueos de drenaje más graves.

No use limpiadores de desagües para inodoros. Los productos químicos agresivos en los limpiadores de desagües pueden dañar los sellos del inodoro y causar una fuga.

Si la válvula de descarga falla o comienza a tener fugas, puede comprar una nueva válvula de descarga en un centro doméstico o ferretería. Si no se siente completamente cómodo haciendo usted mismo este proyecto, un contratista de plomería con licencia puede realizar esta tarea.

2.28(e) Calentador de agua

Su calentador de agua está cubierto por una garantía del fabricante. Lea las instrucciones de funcionamiento que proporciona el fabricante. Periódicamente, y no menos frecuentemente que cada tres meses, revise el área alrededor del calentador de agua en busca de fugas. En caso de una fuga en su calentador de agua, encienda el suministro de agua al calentador de agua, cierre la válvula de cierre en la parte superior del calentador de agua y encienda su suministro de energía (línea de suministro de gas o eléctrica). Llame al fontanero que aparece en la etiqueta de garantía para solicitar el servicio.

Si descubre que no tiene agua caliente, verifique el piloto, el ajuste de temperatura y la válvula de suministro de agua antes de llamar al servicio técnico. Consulte la literatura del fabricante para conocer las ubicaciones específicas de estos elementos y otra información de "solución de problemas".

Si la temperatura del agua no es lo suficientemente alta, ajuste la temperatura en el calentador de agua siguiendo las instrucciones del fabricante, que generalmente están impresas en el tanque. Si tiene niños pequeños, no establezca la temperatura lo suficientemente alta como para que los niños se quemen accidentalmente. Un control de termostato secundario puede estar ubicado en un gabinete del lavabo del baño.

Aunque algunos calentadores de agua no requieren aislamiento adicional, le sugerimos que considere la posibilidad de instalar una manta aislante económica para el calentador de agua cuando sea conveniente. Esto puede ahorrar significativamente en el coste de funcionamiento del calentador de agua. Estos productos están disponibles en centros del hogar y ferreterías. Consulte el manual de instrucciones que acompaña a su calentador de agua antes de añadir una manta aislante.

Su calentador de agua debe drenarse y enjuagarse cada seis meses, o de lo contrario según las sugerencias del fabricante. Este sencillo procedimiento eliminará el limo y los residuos acumulados para que el calentador de agua sea eficiente y duradero.

2.28(f) Líneas de agua

La presión del agua es baja. La válvula reguladora de presión de agua generalmente se encuentra en la parte delantera de la casa (si es necesario). Póngase en contacto con un contratista de plomería con licencia para obtener consejos sobre cómo cambiar la presión del agua en su hogar. Los tubos de cobre en los sistemas de plomería deben mantenerse con agua corriente a través de cada grifo durante aproximadamente un minuto cada semana, para minimizar el estancamiento.

2.29 Techos

El techo de su casa puede estar hecho de tejas de concreto o de tejas de composición asfáltica. Si bien estos materiales proporcionarán años de servicio y protección contra la intemperie para su hogar, algunos recordatorios sobre el mantenimiento de su techo podrían ahorrar una gran cantidad de gastos e incomodidades en el futuro.

NO CAMINE POR EL TECHO DE SU CASA. El peso de una persona puede romper fácilmente las tejas y destruir las tejas de mampostería en el techo. Pueden producirse fugas y podrían ser necesarias reparaciones costosas. El acceso a su techo no es necesario en condiciones normales. Si se requiere acceso a su techo, llame a un contratista de reparación profesional para obtener asesoramiento y asistencia. Las baldosas rotas que se descubran después de su orientación para nuevo hogar no serán responsabilidad de Casa Fresca. Se recomienda la inspección de su techo por un profesional de mantenimiento al menos una vez al año, y después de un clima severo o ante cualquier signo de intrusión de agua a través del techo.

No clave nada en el techo, incluidos los paneles solares. Es posible que no se permitan antenas de televisión, antenas parabólicas y otros posibles accesorios en su vecindario, según los Pactos, Condiciones y Restricciones (CC&R) aplicables de la Asociación de Propietarios de Viviendas. Deberá consultar con su Asociación de Propietarios

(si aplica). Si se permite, dicho accesorio solo debe ser realizado por un techador con licencia. La garantía limitada del constructor de viviendas de Casa Fresca no se aplica a los accesorios o penetraciones en el techo que no formaban parte de la construcción original, ni a los daños resultantes de dichos accesorios o penetraciones.

Inspeccione las canaletas, los bajantes, los valles, los desbordamientos de techo a pared y los desbordamientos de las tuberías de ventilación al menos una vez al año y después de cada lluvia intensa o tormenta de viento. Los bajantes deben dirigirse de modo que se evite la erosión del suelo y se recomienda encarecidamente la conexión a un sistema de drenaje del patio.

Al menos una vez al año, y después de un clima severo o ante cualquier signo de intrusión de agua a través del techo, un profesional de mantenimiento debe realizar una inspección de mantenimiento y una "afinación" de su techo. Las inspecciones y el mantenimiento anuales por parte de un profesional de mantenimiento ayudarán a prevenir o eliminar las condiciones que comúnmente resultan en fallas en el techo.

2.30 Asentamiento

Todos los hogares se asientan hasta cierto punto. La expansión y/o contracción de la madera y el armazón es normal y debe esperarse.

Si la moldura de acabado muestra una ligera separación de las juntas, rellene las grietas con relleno de madera o masilla. Si los clavos están fuera de posición, reajústelos con un martillo y un conjunto de clavos; luego llene los agujeros con un relleno de madera o un grillete. El asentamiento, la expansión y la contracción normales también pueden causar pequeñas grietas en las paredes interiores alrededor de las puertas, los arcos y las juntas de los paneles de pared.

Es mejor esperar hasta al menos el final de su primer año de ocupación antes de volver a pintar grietas menores hasta que se complete la mayor parte de la sedimentación y la contracción.

2.31 Revestimiento

El revestimiento está hecho de material cementoso. Esto está diseñado para mejorar la apariencia exterior de su hogar y, al mismo tiempo, ser duradero si se mantiene adecuadamente. Inspeccione el calafateo donde su revestimiento se encuentra con un producto diferente, como ventanas o puertas. Incluso el calafateo instalado correctamente se encogerá y debe mantenerse. **Evite rociar agua de los sistemas de riego o riego en las superficies de revestimiento.**

2.32 Detectores de humo

Se han instalado uno o más detectores de humo en su hogar. El tipo de detector de humo, el procedimiento de instalación y la(s) ubicación(es) de los detectores de humo se seleccionan para cumplir con los requisitos de los códigos de construcción locales y estatales. No mueva ni desactive el detector de humo. Si siente la necesidad de protección adicional, considere comprar detectores de humo adicionales para instalar en ubicaciones adicionales.

Si su detector de humo requiere baterías, las baterías deben reemplazarse cada año. Debe realizar pruebas mensuales del detector de humo y otros cuidados o mantenimiento según lo dispuesto en las recomendaciones del fabricante.

2.33 Prevención de la contaminación de las aguas pluviales

El agua de lluvia y el riego recogen contaminantes de muchas fuentes y los transportan a través del sistema de drenaje pluvial y hacia las aguas locales porque los drenajes pluviales no están conectados al sistema de alcantarillado sanitario. La Agencia de Protección Ambiental prohíbe que ingrese cualquier otra cosa que no sea el agua de lluvia al drenaje pluvial.

Los sedimentos de la erosión no están permitidos en el sistema de drenaje pluvial en ningún momento. No se permiten acumulaciones de arena, suciedad u otros materiales de jardinería que puedan lavarse en la calle y en el sistema de drenaje pluvial. Los pesticidas, herbicidas y fertilizantes deben usarse con moderación, de acuerdo con las instrucciones y mantenerse en los recipientes originales. Recicle los desechos del jardín o úselos como composta.

Trate de usar productos no tóxicos o biodegradables siempre que sea posible, especialmente en el exterior de su hogar. Use agua con moderación en el exterior de su casa y al lavar su automóvil. Barra los caminos de entrada y las aceras de concreto, en lugar de limpiarlos con una manguera.

2.34 Estuco

El estuco es un producto de cemento quebradizo que está sujeto a expansión y contracción debido a factores ambientales en esta área. Se desarrollarán grietas menores en la capa externa del estuco. Esto es normal y no reduce la función del estuco de ninguna manera. Deben parchearse y repararse una vez por trimestre (cada 3 meses). Los lotes de estuco variarán en color. El estuco puede decolorarse por la exposición al viento, la lluvia, los contaminantes ambientales y el riego de jardines y las mejoras realizadas después de la construcción. El mantenimiento rápido puede minimizar la decoloración del estuco. **Cualquier problema estético en el estuco debe informarse en su orientación para nuevo hogar.**

Los propietarios deben considerar la limpieza con vapor del estuco por parte de un profesional anualmente o según sea necesario. **Casa Fresca no será responsable de las grietas finas en el estuco.** Algunas reglas para mantener el estuco en su hogar son:

El Centro para el Control de Enfermedades afirma que no se ha demostrado un vínculo causal entre la presencia de moho tóxico y condiciones de salud graves

- A.** Enmasille todas las grietas de estuco con una masilla de estuco elastomérico texturizado y luego pinte sobre él cuando esté seco.
- B.** Manténgase al día con la pintura exterior de su hogar. Se recomienda repintar cada 3-5 años.
- C.** Evite rociar agua de los sistemas de riego o riego en las superficies de estuco. Revise el aerosol de su sistema de riego de césped y plantas con frecuencia para asegurarse de que el agua no se rocía ni se acumula en las superficies de estuco.

D. Mantenga la suciedad a un mínimo de seis (6) pulgadas de la regla de estuco.

E. No vierta concreto o mampostería sobre el estuco.

2.35 Azulejo y piedra (si corresponde)

2.35(a) Pavimentos

La baldosa de piso sin esmaltar (adoquines) es una baldosa porosa sin sellar. Los distribuidores sugieren que se use un sellador penetrante para mantener este tipo de suelo, para evitar que los derrames y las manchas se filtren en los poros (puede requerir volver a sellar después de un período de un año). La aplicación de sellador es una responsabilidad de mantenimiento del propietario.

2.36 Ventilación

Los extractores provistos en su hogar están diseñados para reducir los olores, el humo y la humedad producidos al cocinar y bañarse. Es importante recordar no hacer funcionar un extractor de forma continua o durante largos períodos de tiempo. La limpieza e inspección periódicas cada seis meses (más con frecuencia si lo requiere un uso intensivo) ayudará a mantenerlos en buen estado de funcionamiento. Después de completar la limpieza, lubrique el ventilador con un aceite doméstico ligero (y limpie cualquier exceso de aceite de la superficie). Si su sistema de HVAC se instaló con un sistema de ventilación de aire fresco, el control de ventilación de aire fresco W8150 proporciona aire fresco a su hogar. El control opera una compuerta de admisión de aire fresco y, cuando es necesario, activa el soplador principal de HVAC para cumplir eficazmente con las tasas de ventilación de ASHRAE. Estos se instalan según el código en la posición de encendido. Nunca se recomienda ponerlos en el modo de anulación, sin embargo, si un propietario siente que su casa tiene una humedad más alta, puede girar el interruptor a la otra posición a discreción del propietario.

2.37 Ventanas

El vidrio de las ventanas debe limpiarse con agua y productos de limpieza suaves diseñados para su uso en ventanas. No limpie las ventanas con disolventes, esponjas abrasivas, cuchillos de masilla o cualquier producto que pueda desintegrar el material de la junta de goma. Si lo hace, puede provocar el deterioro de las juntas de goma y puede provocar fugas o empañamiento de las ventanas de doble panel. No limpie las ventanas con limpiadores abrasivos que puedan causar arañazos.

La garantía limitada del constructor de viviendas de Casa Fresca no cubre ventanas de vidrio rayadas o rotas o puertas corredizas de vidrio a menos que se informe en el momento de la orientación para nuevo hogar.

No rocíe ventanas ni mosquiteras con una manguera de jardín. Esto podría causar la infiltración de agua en la estructura de su casa que podría conducir a daños en el interior y / o moho.

No aplique materiales para tinter ventanas hechos de película a ventanas y puertas de doble acristalamiento. El uso de estos materiales puede causar una acumulación de calor entre los paneles de vidrio. Este calor excesivo destruirá los sellos y permitirá que se forme condensación de agua entre los paneles. **El tintado de ventanas puede limitar o anular la cobertura de la garantía limitada de su constructor de viviendas y/o causar daños con respecto a las ventanas de su hogar.**

El papel de aluminio también causa una acumulación de calor entre los cristales de las ventanas y no debe usarse. El uso de dichos productos puede anular la cobertura de la garantía limitada del constructor de viviendas para las ventanas afectadas.

Los mosquiteros de las ventanas deben retirarse y limpiarse cada seis meses con agua y un jabón suave. Inspeccione los mosquiteros de las ventanas anualmente en busca de agujeros, desgarros u otro deterioro. Los mosquiteros de las ventanas deben repararse o reemplazarse cuando y si es necesario. **La garantía limitada del constructor de viviendas de Casa Fresca no cubre agujeros o rasgaduras en las pantallas de las ventanas a menos que se informe en la orientación para nuevo hogar.**

Tenga en cuenta las regulaciones de su Asociación de Propietarios de Viviendas antes de instalar cubiertas para ventanas que sean visibles desde la calle u otras áreas de su vecindario.

Inspeccione el calafateo y los sellos de sus ventanas anualmente. Repare o reemplace la masilla faltante o los sellos dañados de inmediato. Esto protegerá sus ventanas. Los rieles de las ventanas y los orificios de drenaje deben mantenerse limpios y libres de escombros, para facilitar el drenaje adecuado y ayudar a prevenir fugas y otros problemas resultantes del agua estancada. Consulte la discusión en "Ventanas y puertas de aluminio y vinilo", a continuación.

Inspeccione la pintura interior y exterior de la moldura de su ventana anualmente. Retoque según sea necesario. Vuelva a pintar cada 3-5 años o según sea necesario.

2.37(a) Marcos de ventanas y puertas de aluminio y vinilo

Inspeccione el calafateo y los sellos de sus ventanas anualmente. Repare o reemplace la masilla faltante o los sellos dañados de inmediato. Inspeccione la pintura interior y exterior de la moldura de su ventana anualmente. Retoque según sea necesario. Vuelva a pintar cada 3-5 años o según sea necesario. Esto protegerá sus ventanas.

Mantenga los rieles de las puertas y ventanas libres de suciedad y residuos. Los rieles deben deslizarse de manera suave y pueden dañarse si no se mantienen limpios. Utilice una escoba o un cepillo para aflojar los restos recogidos. Aspirar a fondo debe formar parte de su rutina de limpieza habitual. Evite utilizar limpiadores abrasivos, ya que pueden rayar o dañar el revestimiento de aluminio o vinilo del armazón. Tras la limpieza, aplique parafina (cera) a las cerraduras y los rodillos para evitar la corrosión. Si las ventanas y puertas no se deslizan libremente, puede utilizar un lubricante de silicona sin aceite en las guías.

No utilice ningún lubricante a base de aceite como WD40. El aceite atrae el polvo y la suciedad que se incrustan en el lubricante y pueden dañar los marcos.

Los marcos de ventanas y puertas tienen pequeños orificios de drenaje en la parte inferior para permitir que el agua drene de los rieles. Mantenga los orificios de drenaje abiertos y libres de residuos. Evite inundar los rieles de las ventanas y los marcos de las puertas. El exceso de agua puede desbordar los rieles y hacer que se derrame dentro de su hogar.

Tenga en cuenta que sus puertas corredizas de vidrio son más difíciles de deslizar durante las últimas seis a ocho pulgadas de movimiento. Esto es normal y se debe a los requisitos de protección ambiental para un sello hermético cuando la puerta está cerrada. No podemos hacer ajustes para que las puertas sean más fáciles de cerrar.

Durante los vientos fuertes, el aire penetrará en las ventanas y marcos de las puertas, especialmente a través de los orificios de drenaje. Esto es normal. Los orificios de drenaje son necesarios para una ventilación adecuada y debe mantenerlos despejados en todo momento.

2.38 Madera

La madera está por toda su casa. Debido a que la madera es un material natural y poroso, requiere protección con pintura si estará expuesta a los elementos. Inspeccione las superficies de madera expuestas cada tres meses o después de períodos de mal tiempo. Si encuentra grietas o descamación de la pintura, lije el área y vuelva a pintarla de inmediato. La madera exterior de su casa requerirá repintado cada dos o cuatro años.

Una cierta cantidad de hendiduras, grietas o granos elevados es normal para la madera expuesta a la intemperie y no indica un defecto en la madera o la pintura. La madera partida o dañada, especialmente en los extremos de las vigas, debe repararse o repintarse para evitar daños adicionales. Dichas grietas se pueden rellenar con masilla de madera o relleno antes de volver a pintar o teñir.

Las pequeñas divisiones en los extremos de las vigas se denominan comprobaciones. Esto es normal y no afecta a la integridad estructural de las vigas. El secado natural de la madera puede dar lugar a huecos y divisiones en las piezas de moldura y moldura de madera. Los clavos pueden aflojarse. Restablezca todos los clavos sobresalientes y vuelva a colocar las piezas de moldura que se hayan movido por el secado natural de la madera. En casos de deformación severa, reemplace los accesorios. Rellene cualquier grieta con relleno de madera comercial o calafateo y use pintura de retoque.

3. Programación de mantenimiento

Si bien no es todo incluido o exclusivo, el siguiente programa de mantenimiento debería servir como una guía útil para mantener su nuevo hogar. Consulte la sección anterior, obligaciones de mantenimiento del propietario, para obtener información detallada sobre qué esperar y cómo mantener adecuadamente su nuevo hogar.

3.1 Cada 30 días

Filtros de aire HVAC: Limpie o reemplace.

Línea de drenaje de HVAC: Limpie la línea de drenaje de A/C con enjuague de vinagre blanco destilado.

Calentador/salida de aire forzada: Limpie o reemplace el filtro según sea necesario.

Salidas GFI: Pruebe el funcionamiento adecuado.

Riego: Compruebe si hay fugas y el correcto funcionamiento de los cabezales.

Filtro del ventilador de la cocina: Limpie el filtro y la carcasa del ventilador.

Plomería: Revise todos los lavabos, inodoros, grifos, bañeras, etc. en busca de fugas. Tire de la cadena de los inodoros no utilizados.

Ventanas: Aspire las pistas y los orificios de drenaje firmes están despejados.

Armarios: Aplique el producto de protección de madera adecuado y limpie la superficie.

3.2 Cada 90 días

Calafateo: Inspeccione TODO el calafateo en todas las ubicaciones y retoque según sea necesario.

Concreto: Limpie/elimine el aceite y la grasa.

Eléctrico: Compruebe las tomas de GFI y pruebe el funcionamiento correcto.

Puertas exteriores: Inspeccionar el acabado, retocar si es necesario. Pulir los herrajes de las puertas. Lubrique bisagras y cerraduras si es necesario. Ajustar burletes.

Puertas interiores: Lubricar bisagras. Tensar si fuera necesario. Revise los topes de las puertas.

Puertas de garaje: Inspeccione los rieles y los muelles para comprobar que funcionan correctamente. Lubrique las bisagras, los herrajes y la cadena de transmisión según sea necesario.

Paisajismo: Confirme el mantenimiento de un drenaje adecuado y eficaz según lo establecido por el Constructor.

Ventanas: Aspire los rieles de las ventanas y lubrique los rodillos y pestillos. Inspeccione el calafateo y vuelva a calafatear según sea necesario.

Estuco: Compruebe si hay fugas y grietas. Repare según sea necesario y vuelva a pintar. Mantenga las superficies limpias.

3.3 Cada 6 meses

Encimeras: Inspeccione las separaciones en los fregaderos y salpicaduras. Recalafatear según sea necesario

Aireadores del grifo: Compruebe el flujo de agua. Limpie los mosquiteros. (Haga esto cada 2 meses durante los primeros 6 meses)

Puertas de garaje: Ajuste el recorrido y la tensión

Riego: Inspeccione las líneas de riego y los cabezales de los rociadores en busca de fugas, ajuste el temporizador según sea necesario (por temporada).

Puertas de ducha: Inspeccione el ajuste adecuado. Inspeccione el calafateo y vuelva a calafatear según sea necesario.

Mamparas de bañera/ducha: Inspeccione el ajuste adecuado y las fugas. Vuelva a calafatear según sea necesario.

Burletes: Inspeccione y ajuste según sea necesario. Reemplazar si está roto.

3.4 Cada año

Ventilación de la secadora: Compruebe y limpie el conducto de ventilación de la secadora

Puertas exteriores: Repinte/retoque según sea necesario. Inspeccione burletes y ajuste la puerta.

Pintura exterior: Inspeccione si hay pintura agrietada o descascarillada. Repintar si es necesario.

Puerta de garaje: Ajustar los tensores. Inspeccione los rieles.

HVAC: Revise su sistema de aire acondicionado.

Patios: Vuelva a sellar todas las superficies de acuerdo con las especificaciones del fabricante.

Cierres de fontanería: Compruebe que funcionan correctamente. Pruebe cerrando y volviendo a abrir.

Tejados: Inspeccione visualmente en busca de daños o escombros. Haga que un profesional inspeccione el tejado.

Detectores de humo: Compruebe que funcionan correctamente, cambie las pilas de todos a la vez. Sustitúyalos si es necesario.

Calentador de agua: Compruebe la válvula de alivio de presión del calentador de agua. Enjuague para eliminar los sedimentos acumulados. Compruebe si hay fugas.