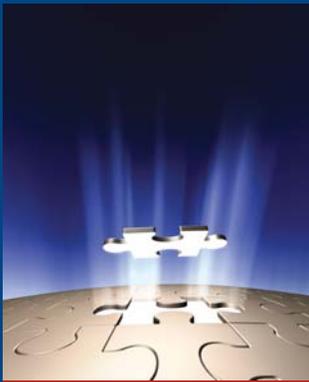




DESCONGERTADO ACERCA DE SU CASA NUEVA O RECIÉN REMODELADA?



**Comisión de Construcción
Residencial de Texas**
Construcción de Calidad para Texas



Comisión de Construcción Residencial de Texas Ayudándole a Poner Todas las Piezas Juntas

La comisión está dedicada a asistir a los propietarios residenciales y a los constructores/remodeladores de Texas que necesitan ayuda o tienen dudas en cuanto a la comisión, el proceso de inspección del estado o cualquier otra actividad relacionada con la responsabilidad de la comisión. Las horas de oficina de la comisión son de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

TABLA DE CONTENIDO

¿Por Qué Recibí este Folleto?

Usted Acaba de Terminar un Proyecto Calificado	2
Proyectos que Requieren Registrarse	2
Los Constructores y Algunos Remodeladores Deben Registrarse	2

¿Cómo Puede la Comisión Ayudar a los Consumidores?

El Proceso de Reclamación	2
Cómo Presentar una Reclamación	2
Cómo Presentar una Solicitud de Inspección	3
El Proceso de Inspección del Estado	3
El Constructor/Remodelador Debe Participar Plenamente en el Proceso de Inspección del Estado	4
Artículo Reparado	4

¿Cuáles Son las Garantías y Estándares de Funcionamiento Mínimos en Texas?

Introducción	4
Garantías	4
Responsabilidades del Propietario	5
Excepciones y Exclusiones	5
Cuándo Empiezan las Garantías y Cuándo se Deben Reportar los Defectos	5
Notificación por Escrito a su Constructor/Remodelador	5
Garantías Exclusivas	6
Garantías del Fabricante	6
Otros Códigos y Estándares	6

¿Dónde Puedo Encontrar Detalles Específicos de las Garantías?

Cómo Encontrar los Detalles de la Garantías	6
Garantía de Un Año para Mano de Obra y Materiales	6
Garantía de Dos Años para Componentes	7
Garantía de Diez Años para Componentes Estructurales ..	7
Garantía de Diez Años de Habitabilidad	8

Para Reunir las Piezas

Responsabilidades Principales de la Comisión	8
Programa Típico de Mantenimiento	9

¿Necesita Ayuda? Contáctenos

Por Correo:

Texas Residential
Construction Commission
P.O. Box 13509
Austin, Texas 78711-3509

Por Teléfono:

(Austin) 512-463-TRCC (8722)
(Sin Cargo) 877-651-TRCC (8722)
(Fax) 512-463-9507

En Línea:

www.comisiondecasa.org
info@trcc.state.tx.us

En Persona/ Entrega Nocturna:

311 E. 14th Street, Suite 200
Austin, Texas 78701-1443





La Comisión de Construcción Residencial de Texas lo felicita por su casa nueva o recién remodelada. Esperamos que usted disfrute su nueva casa o proyecto de remodelación por muchos años.

La Comisión de Construcción Residencial de Texas envía éste folleto a todos aquéllos en Texas que hayan terminado un proyecto como el suyo. La comisión regula la industria de la construcción residencial de Texas. Me complace presentarle a usted este folleto. Aquí usted encontrará información importante acerca de la comisión. Aprenderá a usar los servicios del estado. También contiene detalles acerca de las garantías y los estándares de funcionamiento que aplican a su casa. Usted aprenderá lo que es el proceso de inspección del estado y en qué forma le puede ayudar. El folleto explica cómo presentar una reclamación. También contiene un ejemplo de un programa de mantenimiento para una casa.

Probablemente lo que más le va a interesar son las garantías mínimas estatales. Estas garantías significan que su constructor o remodelador deberá respaldar el trabajo en su casa por lo menos:

- ★ 1 año para mano de obra y materiales;
- ★ 2 años para sistemas mecánicos de suministro;
- ★ 10 años para solidez estructural; y
- ★ 10 años para su segura habitabilidad.

Por favor comuníquese con nosotros si tiene cualquier pregunta acerca de la comisión o de cualquier información contenida en este folleto. Envíe un correo electrónico a info@trcc.state.tx.us, visite nuestro sitio en www.comisiondecasa.org o llámenos al 877-651-TRCC. ¡Estamos aquí para ayudarle!

Sinceramente,

A. Duane Waddill

This is a Spanish translation of the original document in English. If you wish to have the English version, please call our toll free number 877-651-TRCC (8722).



¿Por Qué Recibí este Folleto?

Usted Acaba de Terminar un Proyecto Calificado

Es un requerimiento de las leyes estatales que los constructores y remodeladores registren los proyectos como el suyo con Comisión de Construcción Residencial de Texas. La comisión es una agencia estatal. Usted recibió este folleto porque su constructor/remodelador recientemente registró su proyecto. La comisión le puede ayudar si usted llega a tener algún problema con su proyecto terminado. Este folleto le explica cómo.

Proyectos que Requieren ser Registrados

Los constructores deben registrar los proyectos de construcción de casas nuevas. Un constructor debe registrar una casa nueva construida en su terreno propio después de que venda la casa. Si el constructor construye una casa en un terreno que es propiedad de usted, el constructor debe registrarla dentro de 15 días de la fecha en la que usted se muda a vivir en ella o cuando esté lista para usarse.

Los remodeladores deben registrar proyectos que cambien el área habitable de la casa. Ellos también deben registrar las remodelaciones interiores que cuestan más que \$10,000. Ellos deben registrar el proyecto dentro de 15 días de la fecha en la que usted regrese a vivir en ella o cuando esté lista para usarse.

Los Constructores y Algunos Remodeladores Deben Registrarse

Las personas que construyen casas nuevas deben registrarse con la comisión. Los remodeladores que trabajan en ciertos proyectos también deben registrarse. Para que un constructor/remodelador pueda registrarse con el estado, se deben revisar sus antecedentes. Ellos deben explicar cualquier bancarrota o juicio.

¿Cómo Puede la Comisión Ayudar a los Consumidores?

El Proceso de Reclamación

¿Necesita ayuda? Usted puede presentar una reclamación acerca de un constructor o remodelador. La comisión envía copias de todas las reclamaciones por escrito al constructor o remodelador. El constructor o remodelador debe responder a las reclamaciones. Esta información ayuda a la comisión a reunir detalles acerca de la reclamación. La comisión puede revisar la reclamación y asistirle. No hay ningún costo para presentar una reclamación.

Todas las reclamaciones pueden hacerse públicas bajo las leyes estatales. Presentar una reclamación no es lo mismo que solicitar una inspección formal del estado. Ese proceso se explica más adelante en este folleto.



¿Para qué Presentar una Reclamación si Mi Problema No Califica Para una Inspección del Estado?

Algunas veces el problema no es por un supuesto defecto. Aun así, la comisión desea ayudarle si puede. El proceso de reclamación existe para usted por si aparece algún problema.

Cuando usted presenta una reclamación, le permite a la comisión tener la información de compañías potencialmente problemáticas en la comunidad de construcción y remodelación. Además, su reclamación se vuelve parte del registro público. Su experiencia puede ayudar a alguien más a evitar tener problemas similares con un constructor o remodelador en particular.

Cómo Presentar una Reclamación

Puede encontrar una forma de reclamación en www.comisiondecasa.org. Usted puede presentar una reclamación de varias maneras. Envíe una reclamación por escrito a Comisión de Construcción Residencial de Texas, Atención: Complaints, Post Office Box 13509, Austin, Texas 78711-3509. Envíe su reclamación por fax al 512-463-9507 o por correo electrónico a info@trcc.state.tx.us. Incluya lo siguiente, si lo sabe:

- ★ Su nombre e información de contacto;
- ★ Información de contacto del constructor/remodelador;
- ★ Tipo de trabajo (casa nueva, remodelación) y costo total;
- ★ Fechas en que el constructor inició y terminó el trabajo;
- ★ Descripción del problema; y
- ★ Fecha en la que usted descubrió el problema.

Si usted tiene preguntas acerca de cómo presentar una reclamación, llámenos a la línea gratuita 877-651-TRCC (8722).





Cómo Presentar una Solicitud de Inspección

Las formas, instrucciones, detalles de las cuotas y más información necesaria para presentar una solicitud de inspección están disponibles en www.comisiondecasa.org o pidiéndolas al 877-651-TRCC (8722).

PASO 1: Usted notifica por escrito al constructor/remodelador de cualquier supuesto(s) defecto(s) en su casa nueva o en su proyecto de remodelación. La comisión sugiere que usted envíe un correo certificado con acuse de recibo.

PASO 2: En cuanto usted ha enviado la notificación por escrito, debe dejar pasar 30 días antes de que comience el proceso de inspección. Esto le da a su constructor/remodelador la oportunidad de responder e inspeccionar el (los) problema(s).

PASO 3: Si la respuesta de su constructor/remodelador a la notificación por escrito no es aceptable, el proceso de inspección puede comenzar. Usted puede llamar a la comisión para pedir las formas o puede obtenerlas directamente en www.comisiondecasa.org. El inspector solamente puede inspeccionar los problemas enumerados, así que incluya todos los problemas en la solicitud.

PASO 4: Si la solicitud cumple con todos los requerimientos legales, la comisión asignará a un inspector profesional para que revise el (los) problema(s). El inspector comparará los problemas enumerados con los estándares de construcción y funcionamiento. Si el inspector está de acuerdo en que existe un problema, el inspector hará una recomendación de reparación.

Cualquier persona puede apelar el reporte del inspector si no está de acuerdo. La comisión emplea a un panel de inspectores estatales que revisa las apelaciones. El panel revisa el reporte del inspector tercero para determinar si queda respaldado.

PASO 5: Si el reporte final dice que existe un defecto, la comisión le reembolsa la cuota de inspección a usted. Su constructor/remodelador puede hacer una oferta de reparación basado en el reporte final. Usted puede aceptar o rechazar cualquier oferta.

PASO 6: Si después de la inspección requerida, no se puede resolver la disputa, cualquier parte puede buscar otras soluciones legales. El reporte final tiene mucho peso en cualquier futura acción legal entre usted y su constructor/remodelador.

El Proceso de Inspección del Estado

A veces el proceso de reclamación no resuelve una disputa. Si la disputa es acerca de un problema que viene después de haber terminado la construcción, el proceso de inspección formal del estado puede ayudar. Durante una inspección formal del estado, un inspector neutral de tercera persona revisa los supuestos defectos que están bajo garantía. El proceso de inspección del estado le provee a usted y a su constructor/remodelador un reporte final emitido por un ingeniero profesional, arquitecto o un inspector certificado. El reporte final tiene mucho peso en cualquier acción legal futura entre usted y su constructor/remodelador. Debido a que el reporte puede ser usado en una acción legal, las cuotas de testigos expertos deberán costar menos.

La comisión utiliza inspectores de tercera persona profesionales. El inspector independiente compara el supuesto defecto con los estándares de construcción y funcionamiento. La comisión usa dos tipos de inspectores. Un tipo maneja los problemas de mano de obra y materiales. El otro tipo maneja los problemas estructurales. Si el inspector de tercera persona encuentra un problema, el inspector recomendará una reparación. Cualquier persona puede apelar el reporte del inspector.

Si se encuentra un defecto, su constructor/remodelador puede hacer una oferta de reparación. La oferta puede estar basada en el reporte del inspector o en aquéllos del panel de apelación, si el reporte fue apelado. Usted puede aceptar o rechazar cualquier oferta que su constructor/remodelador le haga.

Si aún después de la inspección del estado requerida no se puede resolver la disputa, cualquiera de las personas puede buscar otros remedios legales.



¿Qué Califica para una Inspección?

Los problemas que usted encuentre después de que la construcción haya sido terminada, son elegibles si están bajo garantía. Si usted está preocupado por su casa por algo que no es un defecto, usted puede presentar una reclamación ante la comisión.

El Constructor/Remodelador Debe Participar Plenamente en el Proceso de Inspección del Estado

Un constructor/remodelador que se niega repetidamente a hacer una oferta o un acuerdo de reparación puede ser multado. La comisión también puede tomar acciones contra el registro del constructor o remodelador.

Artículo Reparado

Usted y su constructor/remodelador pueden acordar una reparación diferente a la que recomienda el inspector. Su constructor/remodelador no tiene que encontrar un artículo o patrón que esté discontinuado. Si su constructor/remodelador repara su casa, ellos deben hacer que el mismo inspector que realizó la primera inspección del estado realice la inspección a la reparación. El inspector reportará si la reparación fue bien hecha.

¿Cuáles son las Garantías y Estándares de Funcionamiento Mínimos en Texas?

Introducción

Esperamos que usted esté feliz con su nueva casa o proyecto de remodelación. Aun así, es común que aparezcan problemas que necesiten la atención de su constructor o remodelador en los meses posteriores a la terminación de su proyecto. Esto es porque se involucran muchos contratistas que usan un amplio rango de materiales para realizar su proyecto “de comienzo a fin.” Es importante que usted sepa que las leyes estatales requieren que su constructor o remodelador respalden su trabajo. El estado logra esto a través de una serie de garantías mínimas. Puede ser que su constructor/remodelador no le dé un documento en el que se describan las garantías. Si no lo hacen, está bien. La ley no requiere que su constructor/remodelador le entregue un cuaderno, folleto o cualquier cosa como eso. Lo importante es que el estado dicta lo que las garantías son. Usted está protegido con estas garantías mínimas requeridas legalmente. Más adelante en este folleto, le presentaremos detalles acerca de las garantías mínimas requeridas legalmente.

Cada garantía tiene estándares de funcionamiento que toda casa construida o remodelada en Texas debe cumplir. Por ejemplo, una cerca no puede caerse dentro del primer año.

Algunos constructores o remodeladores pueden ofrecerle garantías más extensas o mayores estándares de funcionamiento. Asegúrese de obtener todas las garantías o estándares de funcionamiento adicionales por escrito. Archívelas en un lugar seguro por si las necesita.

Las garantías mínimas, los estándares de funcionamiento y las reglas de la comisión están disponibles en www.comisiondecasa.org. Las reglas oficiales cubren todos los aspectos de los estándares de funcionamiento y las garantías. Si cualquier cosa en esta publicación está en conflicto con el lenguaje de las reglas actuales, se aplican las reglas.

Garantías

Las garantías aplican a la casa, no al propietario de la casa. Si una persona vende una casa antes de que termine el periodo de la garantía, la garantía restante pasa al nuevo propietario. Las diferentes partes de una casa están cubiertas por diferentes periodos de tiempo. Los periodos para cada garantía son como sigue:

- ★ Un año por mano de obra y materiales;
- ★ Dos años por sistemas mecánicos de suministro;
- ★ Diez años por partes estructurales; y
- ★ Diez años por habitabilidad.

Las partes cubiertas por un año incluyen el concreto exterior, la estructura, tabla roca, aislamiento, el recubrimiento exterior “siding” y dinteles. La mampostería, el estuco, los techos, puertas, ventanas y recubrimientos de pisos interiores también están cubiertos por un año. La garantía por dos años cubre los sistemas de distribución de los sistemas de plomería, electricidad, calefacción, aire acondicionado y ventilación. Las partes estructurales mayores están cubiertas por diez años. Éstas incluyen las zapatas, cimientos, vigas, columnas, muros de contención, sistema de estructura del techo y otras partes que soportan la casa.

La garantía de diez años de habitabilidad incluye los defectos ocultos que se descubren después del vencimiento de un período dado de garantía. Por ejemplo, después de que termina la garantía de dos años, un clavo que fue clavado en una tubería hace que se oxide y tenga una fuga, haciendo que la casa sea inadecuada para que humanos la habiten. A pesar de que la garantía de la plomería ya se terminó, el hecho de que un defecto oculto haya provocado una condición no segura o inadecuada dentro de diez años posteriores a la terminación de la casa, hace que el defecto sea sujeto a la garantía de habitabilidad de 10 años.

Responsabilidades del Propietario

Usted debe seguir las recomendaciones del fabricante en cuanto al mantenimiento, cuidados y forma de uso de los diferentes componentes de su casa. Si usted no lo hace, esto puede invalidar porciones de la garantía legal y de las garantías del fabricante.

Excepciones y Exclusiones

El constructor/remodelador es responsable del trabajo que haga o dirija. Existen ocasiones, sin embargo, en que ciertas situaciones o acciones los liberan de esta responsabilidad. Los siguientes son algunos ejemplos de situaciones en los que el constructor/remodelador no es responsable por la reparación, pérdida o daño:

- ★ Trabajo realizado o materiales suministrados por alguien más que no es el constructor/remodelador.
- ★ El hecho de no hacer un esfuerzo razonable para evitar que el daño empeore una vez que el defecto es descubierto. Por ejemplo, si hay una fuga de agua, el propietario deberá cerrar el suministro de agua y secar el área para evitar daños adicionales.
- ★ No tomar acción razonable en el mantenimiento de la casa.
- ★ No cumplir con las responsabilidades del propietario.
- ★ Cambios a la tierra que no es un resultado directo de las actividades de construcción.
- ★ Desgaste y deterioro normal.
- ★ Daños causados o empeorados por clima extremo, vandalismo, disputas civiles, vehículos motorizados, aviones, fuego, agua, animales o insectos.
- ★ Cuando usted utiliza la casa principalmente para propósitos no residenciales.
- ★ Cuando usted utiliza un componente en una forma en que no está intencionado.

Cuándo Inician las Garantías y Cuándo Reportar los Defectos

La garantía de su casa nueva inicia al primero suceder:



- ★ Cuando el primer propietario se muda a la casa;
- ★ Cuando el constructor transfiere el título al primer propietario; o
- ★ Cuando el constructor/remodelador completa substancialmente el trabajo.

Muchas veces un certificado de ocupación o un certificado de inspección final comprueba que una casa ha sido substancialmente completada. El propietario original y el constructor/remodelador puede proveer una fecha de efectividad diferente a la de las garantías por medio de un acuerdo por escrito.

Usted debe darle al constructor una notificación por escrito de un problema 30 días antes de que pueda solicitar una inspección del estado. Si usted encuentra un problema dentro del periodo de garantía, usted debe solicitar una inspección del estado dentro de 90 días después de que el periodo de garantía termine. Su solicitud también debe ser dentro de al menos dos años de la fecha en la que encontró el problema y no más tarde de 30 días después del décimo aniversario de la fecha de inicio de la garantía.

Notificación por Escrito a su Constructor/Remodelador

Usted ayuda a definir de manera clara los problemas cuando le habla a su constructor/remodelador acerca de cualquier problema que tenga. Siga estas reglas básicas cuando le consulte a su constructor/remodelador respecto a problemas con las garantías:

- ★ Siempre pida la garantía del trabajo por escrito. Aun cuando su constructor/remodelador le diga que usted puede pedir la garantía verbalmente, asegúrese de conseguirlo por escrito. Guarde una copia de la notificación por escrito.

Comisión de Construcción Residencial de Texas

- ★ Asegúrese de que la notificación por escrito incluye una descripción detallada del problema.
- ★ Déle a su constructor/remodelador la oportunidad de responder e inspeccionar el (los) problema(s). De esa manera el constructor/remodelador puede decidir el método(os) adecuados de reparación.

Garantías Exclusivas

Las garantías y estándares de funcionamiento substituyen todas las garantías implícitas de la construcción de una nueva casa, mejoras y proyectos de remodelación. Nadie puede anular o reducir las garantías y estándares. Un constructor/remodelador o un fabricante puede otorgarle periodos de garantía más largos. Ellos también pueden acordar a estándares de funcionamiento mayores. Si hacen cualquiera, asegúrese de obtener los acuerdos por escrito.

Garantías del Fabricante

Una casa consiste de muchos componentes que son fabricados fuera del sitio de la casa. Muchas veces estas partes se incluyen sin muchas modificaciones. Estos productos manufacturados incluyen cosas como su calentador de agua, aire acondicionado, alfombra y las lámparas. Muchos productos manufacturados tienen sus propias garantías. Estas garantías son adicionales a aquéllas que le da su constructor/remodelador. Las instrucciones del fabricante son importantes y deben seguirse. Solamente se pueden instalar artículos de nueva fabricación, a menos que usted acuerde algo diferente por escrito.

Las garantías de los productos fabricados inician al mismo tiempo que la garantía de la casa. El fabricante debe arreglar o reemplazar cualquiera de sus productos si no funciona correctamente. El fabricante debe actuar bajo su garantía dentro de un periodo de tiempo razonable. Si no lo hace, el constructor/remodelador debe arreglar el defecto para que se cumplan las garantías y estándares de funcionamiento.

Otros Códigos y Estándares

El constructor/remodelador debe cumplir con las garantías y estándares de funcionamiento, pero esto no es todo. Ellos también deben cumplir con el Código Internacional Residencial (IRC, International Residential Code) para todos los trabajos no eléctricos. También deben cumplir con el Código Eléctrico Nacional (NEC, National Electrical Code) para todo el trabajo eléctrico. El cumplimiento con el Código Internacional Residencial (IRC) y el Código Eléctrico Nacional (NEC) también incluye cualquier enmienda adoptada por el gobierno local. Otros códigos y estándares que pueden aplicar incluyen los de Administración Federal de la Vivienda (FHA, Federal Housing Administration), el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés), el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por sus siglas en inglés), el Instituto Nacional de Estándares de los Estados Unidos (ANSI por sus siglas en inglés) y la Sociedad Americana de Ingenieros de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado (ASHRAE por sus siglas en inglés). En caso de que exista algún conflicto entre los diferentes códigos y estándares, aplica el estándar más restrictivo.

¿Dónde Puedo Encontrar Detalles Específicos de las Garantías?

Para Encontrar los Detalles de la Garantías

Usted puede encontrar los detalles de las garantías en las reglas de la comisión. Usted puede localizar las reglas si visita la página Web de la comisión en www.comisiondecasa.org. Desde la página de inicio, haga clic en la liga de Compañías de Garantía. Vaya hacia el centro de la página y haga clic en la liga de Versión Oficial de las Garantías y los Estándares.

Garantía de Un Año para Mano de Obra y Materiales

Muchas partes de una casa tienen una garantía de un año para mano de obra y materiales. Estas partes incluyen el concreto exterior, la estructura, tablarroca, aislamiento, el recubrimiento exterior "siding" y dinteles. La garantía de un año también cubre la mampostería, el estuco, los techos, puertas, ventanas y recubrimientos de pisos interiores.

Los estándares describen el funcionamiento aceptable. La siguiente tabla enumera todos los artículos cubiertos bajo la garantía de un año. ¿Necesita más información acerca de un componente en particular? Simplemente compare el número de la regla y el tema de la tabla con el número de la

regla en el sitio Web.

Estas reglas se pueden encontrar en www.texasrcc.org/espanol/resources/WARRANTY_SP.pdf.

Tema	Número Regla
Cimentación y Losa (Foundations and Slabs)	(304.10)
Armazón Estructural (Framing)	(304.11)
Tablarroca (Drywall)	(304.12)
Aislamiento (Insulation)	(304.13)
Recubrimiento Exterior "Siding" y Dinteles (Exterior Siding and Trim)	(304.14)
Mampostería (incluye Ladrillo, Bloque y Piedra) (Masonry)	(304.15)
Estuco (Stucco)	(304.16)
Techos (Roofs)	(304.17)
Puertas y Ventanas (Doors and Windows)	(304.18)
Pisos Interiores (Interior Flooring)	(304.19)
Superficies Duras (incluye Loseta Cerámica, Laja, Mármol, Granito, etc.) (Hard Surfaces)	(304.20)
Pintura, Tintura y Recubrimientos de Muros (Painting, Stain and Wall Coverings)	(304.21)
Plomería (Plumbing)	(304.22)
Calefacción, Enfriamiento y Ventilación (Heating, Cooling and Ventilation)	(304.23)
Sistemas y Accesorios Eléctricos (Electrical Systems and Fixtures)	(304.24)
Acabados Interiores (Interior Trim)	(304.25)
Espejos, Puertas Interiores de Vidrio y de Regadera (Mirrors, Interior Glass and Shower Doors)	(304.26)
Carpintería Metálica y Herrería (Hardware and Ironwork)	(304.27)
Cubiertas y Contracubiertas (Countertops and Backsplashes)	(304.28)
Chimeneas (Fireplaces)	(304.29)
Sistemas de Riego (Irrigation Systems)	(304.30)
Cercas (Fencing)	(304.31)
Nivelación del Jardín para Drene (Yard Grading)	(304.32)
Control de Plagas (Pest Control)	(304.33)

Garantía de Dos Años en Componentes

Las partes de una casa que están cubiertas por la garantía de dos años incluyen la distribución de la plomería, el sistema eléctrico, calefacción, aire acondicionado y ventilación. La siguiente tabla enumera todos los artículos cubiertos bajo la garantía de dos años. Cuando necesite más información de una parte, compare el número de la regla y el tema de la tabla con el número de la regla en el sitio Web.

Tema	Número Regla
Estándares de Funcionamiento para Sistemas de Distribución Eléctrica (Performance Standards for Electrical Delivery Systems)	(304.50)
Estándares de Funcionamiento para Sistemas de Plomería (Performance Standards for Plumbing Delivery Systems)	(304.51)
Estándares de Funcionamiento para Sistemas de Calefacción, Aire Acondicionado y Ventilación (Performance Standards for Heating, Air Conditioning and Ventilation Delivery Systems)	(304.52)

Garantía de Diez Años en Componentes Estructurales

Esta garantía cubre las partes estructurales de una casa. Estas partes incluyen zapatas y cimentación, vigas, cabezales y dinteles, vigas maestras, dinteles, columnas, muros de contención, divisiones, sistemas de estructura del techo, armazón estructural del cielo raso, sistemas de pisos, y arcos de mampostería. La cimentación y las partes estructurales mayores están cubiertas por diez años. La siguiente tabla muestra la regla dónde puede encontrar más detalles acerca de la garantía de diez años.



Garantía de Diez Años en Componentes Estructurales (continuación)

Tema	Número Regla
Estándares de Funcionamiento para los Componentes Estructurales Mayores (Ver también la información de la Garantía de Un Año para Cimentación y Losa) (Performance Standards for Major Structural Components)	(304.100)
Losa de Cimentación: Los estándares de funcionamiento para las losas de cimentación están definidas en los "Lineamientos para la Evaluación y Reparación de la Cimentación Residencial" de acuerdo a como lo publica la Sección de Texas de la Sociedad Americana de Ingenieros Civiles (ASCE, por sus siglas en inglés) de 2002, modificada por las garantías y estándares de funcionamiento. Los Lineamientos para la Evaluación y Reparación de la Cimentación Residencial pueden ser encontrados en: www.comisiondecasa.org .	
Cimentación de Pilares y Vigas: Los estándares de funcionamiento para los pilares y vigas de cimentación están definidos en la sección 5.3 de los "Lineamientos para la Evaluación y Reparación de la Cimentación Residencial" de acuerdo a como lo publica la Sección de Texas de la Sociedad Americana de Ingenieros Civiles (ASCE, por sus siglas en inglés) de 2002, modificada por las garantías y estándares de funcionamiento. Los Lineamientos para la Evaluación y Reparación de la Cimentación Residencial pueden ser encontrados en: www.comisiondecasa.org .	

Garantía de Diez Años de Habitabilidad

La garantía de diez años de habitabilidad cubre los defectos no visibles que se encuentran después de que la garantía que cubre un componente ha expirado. Por ejemplo, esto sucede en una casa que se encuentra una fuga después de que la garantía de dos años de plomería ha terminado. Durante la construcción alguien martilló una puntilla en un tubo que causó que el tubo se oxidara y luego produce una fuga.

La fuga hace que la casa sea insegura y no se pueda vivir en ella. A pesar de que la garantía de la plomería ya finalizó, el defecto que no se veía provocó una condición no segura o inadecuada dentro de diez años posteriores a la terminación de la casa. Esto hace que el defecto esté sujeto a la garantía de habitabilidad.

Usted puede encontrar detalles acerca de la garantía de habitabilidad en el Capítulo 304 (Chapter 304). Vaya al Subcapítulo A (Subchapter A), Sección 304.3. La Sección F contiene las especificaciones de esta garantía.



Responsabilidades Principales de la Comisión

Las responsabilidades principales de la comisión son:

- ★ Mantener las garantías mínimas y estándares de funcionamiento del estado para la construcción residencial.
- ★ Supervisar el proceso de inspección del estado cuando se alegue un defecto posterior a la construcción;
- ★ Asistir a los consumidores con sus reclamaciones acerca de constructores y remodeladores;
- ★ Proveer educación a los consumidores de Texas y a la industria de construcción residencial;
- ★ Registrar los proyectos de construcción residencial;
- ★ Registrar a los constructores y remodeladores residenciales;
- ★ Administrar el Programa Constructor Estrella para ciertos constructores y remodeladores;
- ★ Imponer los requisitos legales y reguladores para los constructores y remodeladores registrados;
- ★ En conjunto con la Estación de Ingeniería Experimental de Texas A&M y la Comisión de Calidad Ambiental de Texas, crear una acreditación de construcción de eficiencia energética; y
- ★ Supervisar el desarrollo de un programa que facilite las inspecciones requeridas en áreas no sujetas a las inspecciones municipales.

Programa Típico de Mantenimiento

Usted puede usar la siguiente guía para ayudarle a determinar un programa típico de mantenimiento. Revise los manuales de productos o hable con su constructor/remodelador para obtener ayuda detallada para mantener su casa en buen estado.

Tome en cuenta la seguridad como lo más importante. Utilice siempre las herramientas y procedimientos adecuados para el cuidado de su casa. Si encuentra algo que requiera de habilidades o herramientas especializadas, quizás contrate un profesional para que lo asista.

Artículo	Mensual	Trimestral	Semestral	Anual
Aparatos			X	
Sellador "caulk"			X	
Chimeneas y Fogones				X
Concreto				X
Cubiertas				X
Puertas		X		
Drenaje		X		
Pintura Exterior e Interior				X
Grifos de agua	X			
Interruptores Diferenciales Aterrizados GFI	X			
Canaletas		X		
Calefacción y Aire Acondicionado	X		X	
Fugas de Agua	X			
Campana de Estufa	X			
Techos				X
Mosquiteros y Ventanas		X		
Sistema Séptico				X
Puertas de Regadera			X	
Detectores de Humo y de CO2	X			
Áreas con Losetas			X	
Tinas y Regaderas			X	
Calentador de Agua				X
Protección contra Intemperie				X
Perforaciones para Drene en Ventanas				X
Gabinets de Madera	X			

Este programa no asegura que las responsabilidades del propietario estén resueltas para los propósitos de garantía.

Información de Contacto de la Comisión

Teléfono (Sin Cargo): 877-651-TRCC (8722)
Teléfono (En Austin): 512-305-TRCC (8722)
Fax: 512-463-9507
Dirección para Correo: P.O. Box 13509
 Austin, TX 78711-3509
Dirección Física: 311 E. 14th Street,
 Suite 200
 Austin, TX 78701-1443
Web: www.comisiondecasa.org
Correo Electrónico: info@trcc.state.tx.us



