



portafolio diversificado



Manual de Acabados y Remodelaciones para Section 8

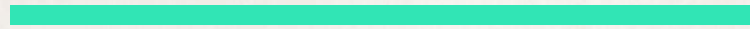




En las propiedades para **Sec 8**, renovaremos todo lo que nos solicitan para pasar inspección. En su mayoría, re utilizaremos los muebles, puertas, pisos, baños, water heater, furnace, hardware o iluminación que no sea necesario cambiar. Estas propiedades se escogen casi listas para rentar. Además, hemos estandarizado los materiales como la pintura, pisos, diseños de baños, cocinas, etc. Esto para reducir costos en estos materiales y así todos nuestros contratistas sepan lo que tienen que utilizar.



Acabados





En la remodelación de casas en Estados Unidos, los acabados son elementos esenciales que agregan estilo, funcionalidad y valor a las propiedades. **Por eso, es fundamental considerar la relación entre estética y utilidad al seleccionar acabados.** Como empresa tenemos que optar por acabados que no solo se vean bien, sino que también se adapten al uso diario y las necesidades de cada propiedad según su tamaño y presupuesto al momento de remodelar.





Pintura y Revestimiento de paredes





- **Elección de colores y combinaciones:** Los colores neutros son versátiles y brindan amplitud, mientras que los tonos audaces pueden agregar un toque de personalidad, por lo que es necesario estudiar la propiedad antes de escoger el color que se va a utilizar. Por ejemplo, las casas pequeñas y con poca iluminación natural, se deben usar colores claros. Esto con el objetivo de realzar la amplitud e iluminación natural de la propiedad. Con las propiedades grandes lo contrario, se pueden emplear colores un poco más oscuras para hacerla un poco más elegante.
- **Tipos de pintura y sus aplicaciones:** Es importante emplear pinturas de calidad que sean resistentes al desgaste y fáciles de limpiar. Las pinturas con acabado mate ocultan imperfecciones, mientras que los acabados satinados son más lavables y duraderos.





- **Acabados de pared:** En algunos casos podemos utilizar acabados como texturizados para reducir costos en el alisado, por lo que es fundamental siempre preguntar al equipo que compra los materiales si el dueño de la propiedad la prefiere de una u otra manera.
- **Trims:** Para estandarizar materiales, los trims serán pintados siempre en color blanco a menos que ya estén en tono de madera natural y esté en buen estado.
- **Presupuesto:** Todo lo anterior deberá elegirse según el presupuesto disponible para cada propiedad.

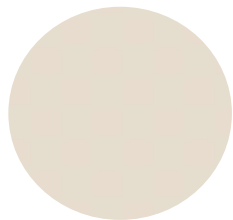


Pintura - Interior sec 8



Pintura Blanca Interior - Ultra Pure White

BEHR PREMIUM PLUS PR-W15 Ultra Pure White Paint



Pintura Beige Interior -White Mocha Eggshell

BEHR PRO #OR-W11 White Mocha Eggshell Interior Paint

Normalmente algunas casas no se necesita cambiar todo el color. de ser así, se utilizarán estos colores únicamente.



Acabados Generales

- Evaluar el color y ver si es necesario pintar de otro color o el que ya está
- Reparar las paredes en mal estado.
- **Pintura Beige Interior -White Mocha Eggshell**
- BEHR PRO #OR-W11 White Mocha Eggshell Interior Paint
- De escoger otro color, revisar los colores autorizados en este documento.

Luxury Vinyl Plank - Cork Back

Piso Laminado, o el que se le haya asignado previamente.





Pisos



- **Materiales:** Es muy importante estudiar la propiedad antes de hacer esta selección del piso que se va a utilizar. En las propiedades con techos altos y buena iluminación natural, si es necesario, emplearemos pisos laminados medios u oscuros, y en las propiedades pequeñas y con poca iluminación natural, utilizaremos pisos laminados claros.
- **Tendencias en patrones y diseños de pisos:** El único material que usaremos en todas las remodelaciones será piso laminado, ya que es el más fácil de instalar y más accesible.





Calistoga Gray Matte 8 in. x 40 in

Floor&Deco.



**Piedmont Bend Rigid Core Luxury Vinyl
Plank - Foam Back 28.84 sqft**

Floor&Deco



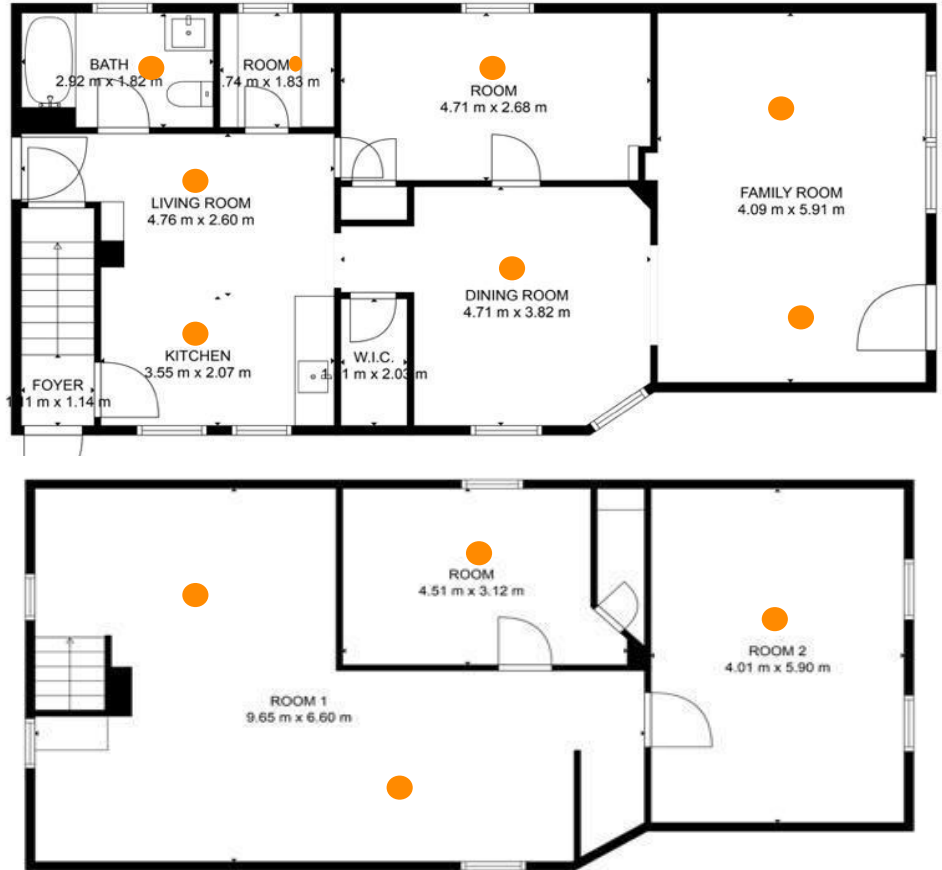
Iluminación





Ubicación de Iluminación

En el plano de iluminación se muestra la posición en la que deberá ir colocada la iluminación en cada habitación específicamente para sección 8. Es muy importante que cada habitación incluya una lámpara de techo por ambiente.



Dispositivos a utilizar de tener que ser
reemplazados.

Proveedor: Home Depot



**ELEGRP 15 Amp Decorator
Combination 2 Single Pole
Rocker Switches, Wall Plate
Included, White (2-Pack)**



**Decor 15 Amp Single Pole
Rocker Light Switch with
Wall Plate, White**





**Leviton 15 Amp 125-Volt
Duplex Self-Test Tamper
Resistant/Weather
Resistant GFCI Outlet, White**

Color: White



**Decor 15 Amp Single Pole
Rocker Light Switch with
Wall Plate, White**

Color: White



**Leviton 1-Gang Midway
Blank Nylon Wall Plate,
White**

Color: White



Interior



**15 in. Matte Black 5-CCT LED
Round Flush Mount, Low
Profile Ceiling Light (2-Pack)**

Exterior



**Hampton Bay 11 in. Round Black
Exterior Outdoor Motion Sensing
LED Ceiling Light 5 Color
Temperature Options Wet
Rated 830**

Exterior



**Progress Lighting
2-Light White Acrylic Shade
Traditional Outdoor
Close-to-Ceiling Light**



Carpintería y Moldura



Puertas y ventanas

- **Tipos de molduras:** Utiliza rodapiés para separar paredes de pisos. Siempre es importante enmarcar puertas y ventanas con para definir los espacios.
- **Elección de madera y estilos:** La madera pintada o manchada agrega carácter. Las molduras de estilo tradicional se adaptan a casas clásicas, mientras que las líneas limpias funcionan en diseños modernos. Esto va a depender de cada propiedad y su apariencia por fuera.



Descripción - Puerta Interior



Las puertas del interior serán pintadas de color blanco.

Pintura Blanca Interior - Ultra Pure White

BEHR PREMIUM PLUS PR-W15 Ultra Pure White Paint

De ser muy necesario poner una nueva, se utilizará la siguiente:

JELD-WEN 30 in. x 80 in. 6 Panel Colonist Primed Textured Molded Composite Interior Door Slab

Color: White



Ventanas - Section 8

Las ventanas para Sec 8 deben estar en buenas condiciones de funcionamiento, deben abrir y cerrar adecuadamente, y aseguradas para evitar la entrada no autorizada.

Se espera que las ventanas proporcionen un cierto nivel de aislamiento térmico para ayudar a mantener la temperatura interior de la vivienda y minimizar la pérdida de calor en invierno y la entrada de calor en verano según el reglamento de las inspecciones de Sec. 8.

Deben permitir una ventilación adecuada dentro de la propiedad para mantener un ambiente saludable. Cada ventana debe tener blinds debidamente instalados según su tamaño y forma, y así mismo screens (anti mosquitos).



Descripción - Door Knobs



**Defiant Brandywine Stainless Steel
Bed/Bath Door Knob (10-Pack)**

Color: Stainless Steel



Descripción – Puerta Principal



Steves & Sons Element Customizable Steel Door Collection

Dimensiones: 32 in X 80 in.



Descripción - Handle Exterior si se cambiaran.



**Juno Satin Nickel Exterior Entry Door Knob
and Single Cylinder Deadbolt Combo Pack
Featuring SmartKey Security - Home Depot**

Color: Satin Nickel



Descripción – Bisagras de puerta de ser necesario cambiarlas.



Satin Nickel Single Cylinder Door Handleset with Deadbolt Lock, Inside Knob and 3 KW1 Keys

Color: Satin Nickel





Cocina

Gabinetes y grifos

Reparaciones generales: Lo ideal es restaurar gabinetes que ya posea la cocina; se pintará del mismo color que esté únicamente para restaurar su color y tenga buen aspecto. De la misma forma se hará con los grifos. Se reemplazarán únicamente que no funcionen correctamente.



Descripción - Grifo a utilizar

Se considerará el uso del grifo *Banbury Single-Handle Pull-Out Sprayer Kitchen Faucet with Power Clean in Spot Resist Stainless* de Home Depot únicamente en caso de que sea necesario reemplazar el grifo actual. Si el grifo actual sigue funcionando correctamente y satisfaciendo las necesidades del **inquilino sec 8**, no se realizará ningún cambio en este momento.

Esto se hace con el objetivo de optimizar nuestros recursos y garantizar que cualquier cambio o actualización en los equipos se realice únicamente cuando sea imprescindible. Valoramos la eficiencia y el uso responsable de los recursos disponibles.



Banbury Single-Handle Pull-Out Sprayer Kitchen Faucet with Power Clean in Spot Resist Stainless - Home depot

Color: Chrome





De igual forma que el grifo, se utilizará el *Drop-In Stainless Steel 33 in. 4-Hole Double Bowl Kitchen Sink* únicamente en caso de que sea necesario reemplazar el actual. Si el sink actual sigue funcionando correctamente y satisfaciendo las necesidades del inquilino sec 8, no se realizará ningún cambio en este momento.



**All-in-1-Drop-In/Undermount 18G
Stainless Steel 33 in. Single Bowl
Kitchen Sink with Right Drain with Pull**



**Drop-In Stainless Steel 33 in.
4-Hole Double Bowl Kitchen Sink**

Descripción - Countertop



Hampton Bay Wilsonart 10 ft. Left Miter Laminate Countertop in Typhoon Ice with Full Wrap Ogee Edge and Integrated Backsplash

Color: Typhoon Ice
Dimensión: 10 ft



Hampton Bay Wilsonart 8 ft Straight Laminate Countertop Kit Included in Gloss Calcutta Marble with Full Wrap Ogee Edge & Backsplash

Color: Calcutta Marble
Dimensión: 8 ft





Baños para sec 8



- Los lineamientos para la remodelación de baños, pueden variar según el tamaño, pero hay elementos que deben aplicarse. Pero en remodelaciones para **Sec 8**, más que renovar, será restaurar lo que posee cada baño. A menos que sea muy necesario cambiar las piezas.
- El encargado de trabajar la plomería tiene que asegurarse que todas las tuberías estén funcionando correctamente y no haya goteras en el sótano.
- Es importante también que tanto en la regadera como en el lavamanos funcione el agua fría y caliente.

De ser necesario cambiar toilet o vanity, se utilizarán los siguientes:



**American Standard
Champion Tall Height 2-Piece High-Efficiency
1.28 GPF Single Flush Elongated Toilet in White
Seat Included**

Color: White
Home Depot



**Home Decorators Collection
Sedgewood 30.5 in. W x 18.8 in. D x 34.4 in. H
Freestanding Bath Vanity in White with
Arctic Solid Surface Top**

Color: White
Home Depot



Descripción - Shower Head



**KOHLER Viron 4-Spray
Patterns 6 in. Wall Mount Dual
Shower Head and Hand
Shower**



**KOHLER Viron 4-Spray
Patterns 6 in. Wall Mount Dual
Shower Head and Hand
Shower**





Sótano



Limpiar y despejar el espacio:

- Se debe iniciar por limpiar a fondo el espacio del sótano y eliminar cualquier basura, objetos no deseados, residuos y desorden.
- Debemos asegurarnos que el sótano esté seco y sin problemas de humedad. Si hay problemas de humedad, se debe considerar sellar las grietas y aplicar una barrera impermeable en las paredes.





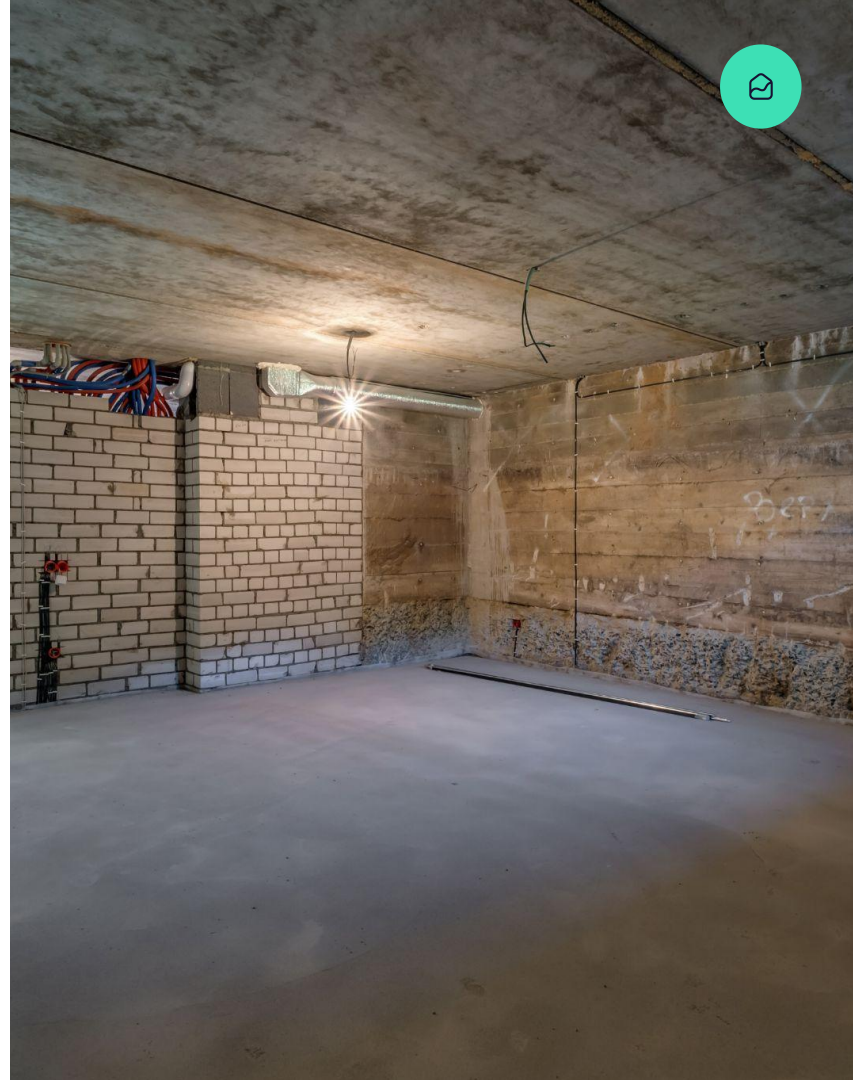
Reparaciones y mejoras

- Inspeccionar el sótano en busca de problemas estructurales posibles tales como grietas en las paredes o problemas en el sistema de cimientos. De ser encontrados se debe contratar a un profesional para que los repare y dejar el espacio en óptimas condiciones.
- Asegurarnos de que todas las instalaciones eléctricas y de plomería estén en óptimas condiciones y de funcionamiento impecable, ya que son de vital importancia para el espacio de un sótano.
- El pintar las paredes y el techo con colores claros para darle una sensación de amplitud y luminosidad es de vital importancia si se analiza y considera que la pintura actual ya no es funcional para el espacio.



Aislamiento y eficiencia energética:

- Es de suma importancia mejorar el aislamiento del sótano para ahorrar energía y hacerlo más cómodo para las personas que utilizaran el espacio. Esto puede incluir la instalación de aislamiento en las paredes y el techo, así como la colocación de ventanas y puertas eficientes desde el punto de vista energético en beneficio a los habitantes.
- Debemos asegurarnos de que todas las ventanas tengan pantallas y estén en buen estado de funcionamiento, ya que esto va ligado al mantener una temperatura estable en el espacio. Pintado debidamente de blanco en todas las paredes y piso impermeabilizado.





Rheem Performance Platinum 50 Gal.Tall 12 Year 40,000 BTU High Efficiency Natural Gas Tank Water Heater

Capacidad: 30 Galones



Descripción - Furnance



ROYALTON 88,000 BTU 80% AFUE Single-Stage Upflow/Horizontal Forced Air Natural Gas Furnace with 4 Ton ECM Blower Motor



Descripción - Laundry sink



RUGGED TUB 24 in. x 22 in. Polypropylene White Laundry Sink with 2 Hdl Non Metallic Pullout Faucet and Installation Kit

Capacidad: 18 Galones



Descripción - Panel Eléctrico

El panel debe estar instalado en un lugar accesible y bien ventilado, con su debida tapa, en un área seca y sin obstrucciones. Además, debe estar a una altura arriba de 1.50 mts. de alto no debe estar expuesto a elementos que puedan dañarlo, como agua o humedad.





Ashtabula #3838

- 3200 Market Place Dr
- Ashtabula, OH 44004
- 16.29 mi
- Store:
- (440)992-7797
- Pro Service Desk:
- (440)994-7404
- Mon-Sat: 6:00am - 9:00pm
- Sun: 8:00am - 8:00pm

9615 Diamond Centre Dr.

- Mentor, OH 44060
- 17.33 mi
- Store:
- (440)357-0428
- Tool & Truck Rental:
- (440)392-3410
- Pro Service Desk:
- (440)392-3404
- Mon-Sat: 6:00am - 10:00pm
- Sun: 8:00am - 8:00pm

287 Meadowlands Drive

- Chardon, OH 44024
- 22.95 mi
- Store:
- (440)285-7400
- Pro Service Desk:
- (440)279-0402
- Mon-Sat: 6:00am - 10:00pm
- Sun: 8:00am - 8:00pm



Exteriores



EXTERIOR



Lo ideal de cada propiedad es restaurar la pintura exterior, por lo que no siempre se debe cambiar su color original. De ser necesario pintar toda la propiedad por fuera, y cambiar totalmente su color, **utilizaremos las siguientes opciones:**



Pintura Blanca Exterior – Nano White Low
BEHR PREMIUM Home Decorators Collection
#HDC-MD-06 Nano White Low-Lustre Enamel
Interior/Exterior Porch and Patio Floor Paint

Se utilizará para los bordes y porche. También se utilizará en la rejilla de la entrada



Pintura Gris Exterior – Nano White Low
Dreamscape Gray Textured Low-Lustre
Enamel Interior/Exterior Porch and Patio
Anti-Slip Floor Paint

Se utilizará para el resto del exterior de la casa.



- **Pintura en exterior:** Siempre es indispensable cotizar la pintura exterior cuando está en mal estado, ya que la remodelación tiene que quedar completa
- **Revestimientos exteriores:** Consideramos la durabilidad y el mantenimiento. El revestimiento de madera ayuda a protegerla, mientras que el vinilo es de bajo mantenimiento, así que va a depender de qué tan protegida está la madera del porche.



Canaletas

Todas las canaletas deben quedar limpias y bien sujetas al techo. Si se encuentran fugas, grietas, o desprendimientos, deben repararse lo antes posible para evitar daños mayores. Es importante asegurarlas para que estén bien sujetas y reparar cualquier sección suelta o desalineada.

Asegúrate de que estén correctamente inclinadas para que el agua fluya hacia abajo y no se acumule en ningún punto. También verifica que los desagües estén libres de obstrucciones para permitir un flujo adecuado de agua lejos de la casa y así no acumule humedad en el sótano.



Puertas y ventanas

Elegiremos materiales resistentes a la intemperie.

Las puertas de entrada y las ventanas de calidad mejoran la eficiencia. Siempre debemos incluir puertas de seguridad y screens, además de mosquiteros en todas las ventanas.

Puerta: White Surface Mount Outswing Steel Security Door with Expanded Metal Screen - Home depot



Exteriores – Siding



En algunas ocasiones solo se tendrá que reparar el siding de algunas propiedades, de ser así, se utilizará el siguiente siding, y se escogerá el color que tenga la propiedad. De no haber en existencia, se comprará blanco y se pintará del color de la propiedad.

Ply Gem Double 4 in. x 150 in. White Lap Vinyl Siding

Color: White



A close-up, low-angle shot of a roof covered in dark grey, interlocking tiles. The tiles are arranged in neat rows, creating a strong sense of perspective. A metal gutter runs along the bottom edge of the roof. A skylight is visible on the left side, partially obscured by the tiles. The background is a clear, bright blue sky. A horizontal green line is positioned across the middle of the image, behind the text.

Roofing

Se debe comenzar con una inspección exhaustiva de los techos en general de la propiedad. Buscar signos de filtraciones, manchas de humedad, grietas, hongos o cualquier otro problema visible. Es importante abordar cualquier daño o problema estructural antes de alquilar la casa.

Reparaciones necesarias:

Esto puede incluir la reparación de tejas o paneles dañados, la sustitución de juntas de dilatación, o el sellado de grietas.

Hay que asegurarse que los canales y las bajadas de agua estén en buen estado y funcionando correctamente para evitar problemas de acumulación de agua y estos vuelvan a dañarse nuevamente.





Aislamiento y eficiencia energética:

Si la propiedad analizada tiene un ático, el asegurarse de que esté adecuadamente aislado para ayudar a mantener una temperatura confortable en la vivienda y reducir los costos de calefacción y refrigeración es de vital importancia.

Debemos considerar la posibilidad de instalar un sistema de ventilación en el ático para mejorar la circulación de aire y prevenir problemas de humedad.



Roofing – Exterior



GAF Royal Sovereign Charcoal Algae Resistant 3-Tab Roofing Shingles (33.33 sq. ft. per. Bundle) (26-Pieces)

Color: El que más se parezca al que ya está instalado.

Se utilizará para reparar el roofing de ser necesario.





Checklist de inspección





- **Sistema de calefacción y refrigeración:** Cleveland tiene un clima que varía considerablemente a lo largo del año, por lo que un sistema de calefacción eficiente y un sistema de aire acondicionado son esenciales para brindar comodidad a los inquilinos.
- **Calentador de agua:** Un calentador de agua en buen estado es necesario para proporcionar agua caliente a los inquilinos.
- **Sistema eléctrico y de plomería en buen estado:** El sistema eléctrico y de plomería esté actualizado y cumpla con los códigos locales de construcción. Esto incluye tomas de corriente, interruptores, grifos, cañerías y sistemas de drenaje.
- **Sistema de detección de humo y monóxido de carbono:** Se debe tener detectores de humo en cada nivel de la propiedad y cerca de las habitaciones. Además, de colocar detectores de monóxido de carbono cerca de las áreas de dormir.
- **Hardware:** Debemos verificar que todos los sistemas inteligentes como cerraduras, sistema de seguridad, cámaras, grifos y otros sistemas inteligentes desempeñen su función correctamente para el óptimo estado y experiencia positiva de los inquilinos.

Todas las Habitaciones

- Asegurarse de contar con electricidad segura y funcional; abordar cualquier peligro eléctrico.
- Verificar y mejorar las medidas de seguridad, incluyendo cerraduras y puntos de entrada.
- Inspeccionar las condiciones de ventanas, techos, suelos y paredes en busca de daños o reparaciones necesarias. Todo debe estar pintado correctamente, sin agujeros o daños estructurales.
- Comprobar la ausencia de pintura a base de plomo o peligros relacionados.
- Abordar y corregir cualquier elemento potencialmente peligroso.
- Todas Ventanas con mosquitero



Cocina

- Proporcionar gabinetes de cocina nuevos o restaurados debidamente, top en buenas condiciones, sellado para filtraciones, con manecillas en gabinetes y repisas.
- Confirmar que haya suficiente espacio para el almacenamiento y preparación segura de alimentos.
- Asegurarse de tener tomacorriente con GFCI en cocina
- Validar conexión de gas funcional y sin fugas para estufa.
- Lavaplatos funcionando y sin fugas.
- Agua fría y caliente en lavaplatos.



Baños

- Garantizar la presencia de un inodoro con descarga en un área separada y cerrada, sin fugas y sin bloqueos.
- Confirmar la existencia de un lavamanos fijo en el baño, sin fugas y sellado para filtraciones en top.
- Verificar la presencia de una bañera o ducha funcional, sin fugas y completamente pintada o nueva.
- Proporcionar una ventilación adecuada en el baño.
- Paredes y techos sin filtraciones o humedad.

Materiales a utilizar:



Inspecciones Generales de la Vivienda

- Instalar el número adecuado de detectores de humo, uno en cada piso.
- Inspeccionar la condición de la base y/o fundación y abordar cualquier problema.
- Verificar el estado de escaleras, barandas y porches.
- Evaluar el estado del techo y las canaletas; realizar el mantenimiento necesario.
- Examinar las superficies exteriores en busca de daños y ejecutar reparaciones necesarias.
- Asegurarse de un acceso fácil y seguro a la unidad, puertas de seguridad y cerraduras funcionales.



- Confirmar la presencia de salidas de emergencia funcionales. Kit de escaleras en tercera unidad de ser un triplex.
- Verificar la presencia de infestaciones de insectos y plagas; tomar medidas necesarias para eliminarlas.
- Retirar cualquier basura y escombros de la propiedad, dentro y fuera.
- Revisar la condición general del sitio en términos de limpieza y seguridad.
- Revisar el estado de las escaleras interiores y abordar cualquier problema.



Calefacción y Fontanería

- Verificar la seguridad y adecuación del equipo de calefacción.
- Proporcionar ventilación y enfriamiento adecuados para el equipo de calefacción. Con la electricidad adecuada para equipos eléctricos.
- Asegurarse de que el calentador de agua funcione correctamente.
- Confirmar que la propiedad tenga un suministro de agua aprobado, sin fugas y con medidor en buen estado.
- Inspeccionar y abordar cualquier problema de fontanería.
- Revisar la conexión del alcantarillado y asegurarse de su funcionamiento adecuado.
- Asegurarse de que el calentador de agua funcione correctamente con una línea de descarga adecuada en las válvulas de alivio.



Puertas Exteriores y Seguridad

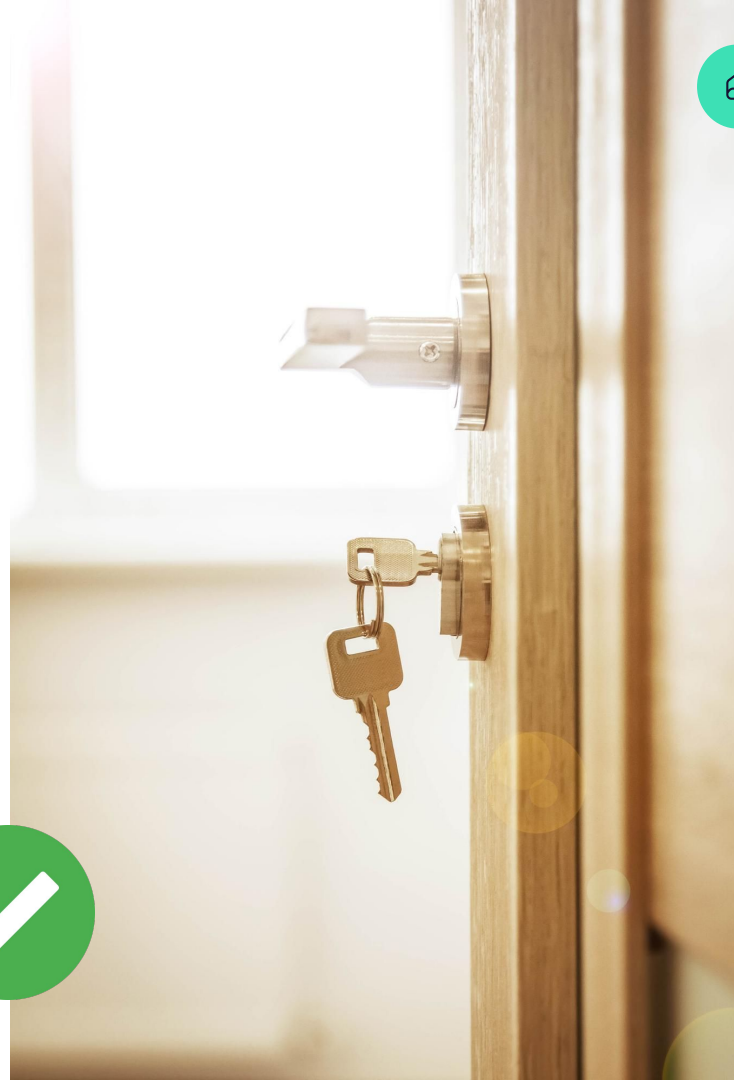
- Verificar que las puertas exteriores cierren con llave y proporcionen un sellado hermético.
- Instalar un detector de humo operativo en cada piso.

Suministro de Agua y Plomería

- Asegurarse de que haya agua fría y caliente corriente sin fugas.
- Asegurarse de que no haya evidencia de infestación de cucarachas o plagas.

Pintura y Humedad

- Asegurarse de que no haya pintura descascarada ni moho.





Garantía





- La garantía deberá cubrir generalmente defectos en la mano de obra y materiales mal instalados durante el proceso de remodelación en un periodo de _____
 - Deberá cubrir problemas que surjan debido a errores en ejecución en la obra, por ejemplo: mala instalación de los pisos, niveles de voltaje irregulares, fugas en las tuberías, etc. En caso de que esto suceda, se deberán corregir los problemas sin costo adicional a Portafolio diversificado.
 - Es esencial revisar cuidadosamente los términos y condiciones la garantía proporcionada en el contrato que se deberá firmar antes de cada remodelación. Siempre debe discutirse cualquier inquietud antes de empezar cualquier remodelación de modo que ambas partes tengan una comprensión clara de lo que está cubierto y de que se espera en futuros posibles percances.
-



**portafolio
diversificado**