



MANUAL DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO



Estimado Sr., Sra.:

Reciban nuestras cordiales felicitaciones al momento de tomar posesión de su nuevo hogar. La feliz circunstancia que mutuamente celebramos, constituye uno de los acontecimientos más importantes en la historia de su vida familiar.

Junto con las llaves de su apartamento, nos permitimos acompañarles este Manual de Garantías y Mantenimiento del Propietario. Estamos seguros que el cuidadoso seguimiento de sus recomendaciones facilitará un duradero y agradable disfrute del bien que hoy le entregamos.

Compartimos la ilusión que da estrenar su nuevo hogar y le agradecemos la confianza que nos ha brindado para hacer de este sueño una realidad.

Le recordamos que es importante que revise los Manuales de Acceso y Uso del PH, ya que los mismos definen los procedimientos a seguir dentro del mismo para garantizar una feliz convivencia en el PH.

Usted a partir de ahora forma parte de nuestro selecto grupo de clientes.

Un cordial saludo.

El equipo de B&P DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.



CONTENIDO

A. DATOS DEL PROYECTO.

- 1.0 Descripción del proyecto.
- 2.0 Datos del Propietario.
- 3.0 Datos de los Diseñadores.
- 4.0 Datos de la Constructora.
- 5.0 Datos de Subcontratistas.
- 6.0 Lista de Proveedores de Materiales y Equipos.

B. MANUAL DE GARANTÍAS.

C. MANTENIMIENTO.

D. PROCESO DE RECLAMOS DE GARANTÍAS DE SU APARTAMENTO.

A. DATOS DEL PROYECTO.

1.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

La Propiedad Horizontal TORRES DE MONTSERRAT, está ubicada en el Corregimiento de Pueblo Nuevo, Distrito y Provincia de Panamá, y la constituye un globo de terreno, conformado por tres (3) Folios Reales, con una superficie total de cinco mil novecientos setenta y cinco metros cuadrados con seis décimos cuadrados (5,975 m² + 06dcm²), sobre la cual el Promotor prevé la construcción de un Conjunto inmobiliario de USO RESIDENCIAL, a ser desarrollado por ETAPAS, siendo la Torre 1 la PRIMERA ETAPA del Proyecto, así como una parte de las áreas comunes que beneficiarán a la totalidad de las Unidades Inmobiliarias que integran o lleguen a integrar la Propiedad Horizontal TORRES DE MONTSERRAT.

Torre 1 está conformada por dos (2) plantas de estacionamiento (E3 y E4), una (1) planta de Área Social (AS), catorce (14) plantas de seis (6) Unidades Inmobiliarias cada planta, siete (7) plantas de siete (7) Unidades Inmobiliarias cada planta, una (1) planta de Azotea, una (1) planta de cuarto de máquinas, una (1) planta para tanque de agua, una (1) planta de la tapa del tanque de agua. En total el edificio consta con ciento treinta y tres (133) unidades inmobiliarias residenciales, tres (3) espacios de depósito, ciento cincuenta y tres (153) estacionamientos de los cuales quince (15) son de visitas, dentro de los cuales hay tres (2) de discapacitados, y ciento treinta y ocho (138) estacionamientos que serán bienes anejos de los Propietarios de la TORRE 1.

En general, TORRES DE MONTSERRAT tendrá facilidades comunes a todas las Unidades Inmobiliarias, tales como: área social compartida entre todas las Torres conformada por una (1) piscina de adultos, una (1) piscina de niños, un (1) área de terraza de piscinas, dos (2) maceteros, una (1) ducha abierta y un (1) cuarto de bombas de piscina; bienes comunes conformados por un (1) tanque soterrado de almacenamiento de agua con su cuarto de bombas, un (1) generador eléctrico de uso parcial para las áreas comunes, la circulación vehicular y peatonal principal para acceso a las torres, una (1) garita, un (1) pasillo de servicio, dos (2) transformadores, un (1) cuarto eléctrico, dos (2) tinaqueras y dos (2) tanques de gas, todos de uso común. Se contempla a futuro un circuito de "running" (área alrededor de las 3 torres) al culminar el proyecto de las Tres (3) Torres, adicionalmente cada Torre contará con sus propias áreas comunes que serán de uso exclusivo de las Unidades Inmobiliarias que la compongan, que consta de un (1) salón de fiestas con bar y dos (2) baños, un (1) área de gimnasio con baño, un (1) área de terraza abierta con bar y dos (2) baños.

2.0 DATOS DEL PROPIETARIO.

Propietario

B&P Desarrollos Inmobiliarios S.A.

Representantes en Proyecto

Ing. Rafael Évila / Ing. Gianni Guevara
260-1101

ingeniero.montserrat@constructec.net
edificacion@constructec.net

3.0 DATOS DE LOS DISEÑADORES.

Empresa	Teléfono	Correo Electrónico	Especialidad	Representante
PROSA (Proyectos Santillana S.A.)	223-4164	grpsantillanadesarrollo@gmail.com	Arquitectónico	Arq. Antonio Restrepo
Ingenieros Civiles	396-6596	ing.g.guevara@outlook.com	Estructural	Ing. Gabriel Guevara
IDELSA	395-2054	tmorenoaa@gmail.com	Electromecánico	Ing. Teódulo Moreno

4.0 DATOS DE LA CONSTRUCTORA: CONST. ARCO Y ASOCIADOS S.A.

Gerente de la Empresa:

Ing. Anastasio Ruiz

Gerente del Proyecto/ Profesional Residente:

Arq. Mariana Bartley - 270-0020 - mbartley@arcoyasociados.com

5.0 DATOS DE LOS SUBCONTRATISTAS

NOMBRE	ALCANCE	CONTACTO	OFICINA	EMAIL	CARGO
APAELECTRIC S.A.	SISTEMA ELÉCTRICO	JOSÉ APARICIO	290-2160	jose.aparicio@apaelectric.net	GERENTE
		GABRIEL URRIOLA		gabriel.urriola@apaelectric.net	ENCARGADO
CAJUCSA	SISTEMAS DE PLOMERÍA, SHCI, GAS	CARLOS SÁNCHEZ	224-5313	cs@cajuksa.com	GERENTE
		JORGE CASAS		icasas.2691@gmail.com	ENCARGADO
TELECOM	SISTEMAS ESPECIALES (ALARMA DE INCENDIO E INTERCOM)	ING. CARLOS RODRIGUEZ	270-0555	crodriguez@telecom-pty.com	GERENTE
		MÁXIMO HENRÍQUEZ		mhenriquez@telecom-pty.com	ENCARGADO

NOMBRE	ALCANCE	CONTACTO	OFICINA	EMAIL
ELEVADORES GOLDSTAR	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ELEVADORES	Doris Arcia A.	226-7677	info@elevadoresgoldstar.com
		Sandra Camarena		mantenimiento-e@elevadoresgoldstar.com
VIDRIOS Y ESPEJOS AMÉRICA (VEASA)	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE VENTANAS Y PUERTAS DE ALUMINIO Y VIDRIO, PUERTAS DE DUCHA, BARANDA DE PISCINA	JOSÉ IGNACIO SERDIO	278-6400	jiserdio@me.com
		INGRID PÉREZ		produccion@veasa.net
		HELIANIS QUIEL		cotizaciones2@veasa.net
PAVIMENTOS YOCAMAR PANAMA S.A.	INSTALACIÓN DE REVESTIMIENTOS DE PISOS Y PAREDES (APARTAMENTOS Y ÁREAS COMUNES)	JANINA SAMANIEGO	830-2624	jsamaniego25@hotmail.com
		MIGUEL CABRERO		miguelcabreroarranz@gmail.com
MULTISERVICIOS GANAR S.A.	GYPSUM Y PINTURA INTERIOR	GUSTAVO RAMIREZ	292-1126	multiserviciosganar@gmail.com
PINTURAS Y SERVICIOS CABALLERO S.A.	PINTURA EXTERIOR Y ÁREAS COMUNES	AGUSTÍN CABALLERO	225-0024	pinturasyservicios.caballero@hotmail.com
EUROCOMERCIAL PANAMA	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MUEBLES DE COCINA, CLOSETS Y BAÑOS, SOBRES DE GRANITO Y LAVAMANOS	JULIO GARUZ	254-3829	julio.garuz@yahoo.com
		DIDIER ALBERTO POVEDA		didier.eurocomercialpanama@gmail.com
KOMEX	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PUERTAS PRINCIPALES E INTERIORES DE APARTAMENTOS	JUAN CARLOS CORREA	305-5600	jcorrea@komexpma.com
		DAVID PINEDA		instalaciones@komexpma.com
FORMETAL	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PUERTAS CONTRA INCENDIO Y DE METAL	ESTEBAN LAM	307-8554	elam@formetalpanama.com
		RICARDO MARCISCANO		ricardomarciscano@formetalpanama.com
RAMPAZ	IMPERMEABILIZACIÓN DE TANQUES DE AGUA SOTERRADO Y ELEVADO, PISCINAS Y AZOTEA	JAIR RAMÍREZ	392-1004	jramirez@rampaz.com
FACHADAS MODERNAS S.A.	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LOUVERS EN APARTAMENTOS Y FACHADAS DE ESTACIONAMIENTOS, LETRERO DE ENTRADA	EYRA SALDAÑA	399-3802	gerencia@fachadasmodernaspanama.com
JIDSA	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PLANTA ELÉCTRICA	IVÁN ANDRÉS SALERNO	232-5495	ivansalerno@cejisa.com
		NEIVY BROWN		neivy@cejisa.com
CFM TECHNOLOGIES	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE EXTRACCIÓN	MARIA VÁSQUEZ	301-0150	proyectos5@cfm-technologies.com
GRUPO SIGNAL CONTROL INTL, S.A.	SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL DE CALLE INTERNA Y ESTACIONAMIENTOS	ING. LUCAS CABALLERO	280-2526	gruposignalcontrol@gmail.com

NOMBRE	ALCANCE	CONTACTO	OFICINA	EMAIL
FITNESS SOLUTIONS S.A.	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE JUEGOS DE NIÑOS Y PISO DE GIMNASIO	LUCY DUARTE	392-5347	fitnesssolutionspty@gmail.com
STEPHANIE PÉREZ	SUMINISTRO DE LETREROS DE SEÑALIZACIÓN	STEPHANIE PÉREZ	6671-5577	stephcorit@hotmail.com
JARDINES TROPICALES S.A.	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE JARDINERÍA Y GRAMA	LUCY DE GOLDONI	391-9933	jardtrop@cwpanama.net
SERVICIOS Y SOLDADURA JAC	CONFECCIÓN DE BARANDAS Y TRABAJOS DE SOLDADURA EN GENERAL	JORGE CABALLERO	292-0647	soldadurajac@gmail.com
Geo- Green Engineering inc.	CONFECCIÓN DE MURO VERDE EN ÁREA DE JUEGOS	DAVID MARCIAGA	377-1395	dm@geogreeneng.org

6.0 LISTA DE PROVEEDORES DE MATERIALES Y EQUIPOS.

NOMBRE	ALCANCE	CONTACTO	OFICINA	EMAIL
AMP LATINOAMERICA	SUMINISTRO DE EQUIPOS DE BOMBEO DE AGUA POTABLE, SHCI Y PLUVIAL	CARLO ABARCA	203-3970	cabarca@amplatinoamerica.com
		ANA NAVAS		anavas@amplatinoamerica.com
INTERAGUA S.A.	SUMINISTRO DE EQUIPOS DE BOMBEO DE PISCINAS	RAÚL ESPINO	261-6219	raespino@cwpanama.net
ARQ SUPPLY	SUMINISTRO DE MATERIALES DE REVESTIMIENTO DE APARTAMENTOS, PASILLOS Y AREA SOCIAL INTERNA	EDUARDO VALIÑO	388-8322	eduardo@tileint.com
		RAQUEL DÍAZ		raquel@tileint.com
PRODUCTOS MARIBEL	SUMINISTRO DE MATERIALES DE REVESTIMIENTO DE ÁREA SOCIAL EXTERNA, PISCINAS Y LOBBY PRINCIPAL	Maria Eugenia Suarez	261-4544	MeSuarez@productosmaribel.com
		Janeth González		JanethGonzalez@productosmaribel.com
ELMEC	SUMINISTRO DE PISO DE DUCHAS DE APARTAMENTOS	DRAISI BOLAÑOS	322-6900	proyectos2@elmec.net
DISTRIBUIDORA FERRAMENTA S.A.	SUMINISTRO DE JUNTAS DE DILATACIÓN PARA PISOS	Armando A. Ciniglio D.	270-7296	ferramenta@cablonda.net
LIGHT HOUSE	SUMINISTRO DE LÁMPARAS DE ÁREAS COMUNES Y ESTACIONAMIENTOS	ANA KARINA PINZÓN	388-2343	gerencialighthouse@gmail.com
ABRASIL	SUMINISTRO DE EXTINTORES	NIURKA BARNETT	236-5644	abrasil20@cwpanama.net
COCHEZ	SUMINISTRO DE ARTEFACTOS Y ACCESORIOS SANITARIOS	MELANI NIETO	302-4444	mnieto@cochezycia.com

B. MANUAL DE GARANTÍAS.

B&P DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A., ofrece al propietario la garantía de reparar por su cuenta daños y defectos propios de la construcción, más no los causados por el uso indebido o negligencia de los ocupantes.

Los periodos de garantía aquí enumerados se basan en el tiempo prudente en que el cliente debe darse cuenta de la existencia de fallas, que por mano de obra o materiales se produzcan en su vivienda.

La Garantía se establece bajo los siguientes términos:

1. **Garantía en pasteo de losa** (sólo se contempla y se da cobertura a las fisuras): **seis (6) meses**. No se incluyen: manchas por humedad, moho u hongos, a menos que éstas sean originadas por infiltraciones de agua por techo que estén aún bajo amparo de garantías. Las fisuras en aleros exteriores podrán masillarse con material plástico e incluso marcarse como una especie de juntas como parte de la atención de la garantía. No se extienden garantías por ondulaciones inherentes a la artesanía del pasteo de las losas.

La vigencia de la garantía contra deterioros, golpes, ralladuras en la cubierta de dicho material es vigente hasta el momento de la entrega de llaves. Se mantiene garantía por desprendimiento de material de gypsum por fisuras, desprendimiento del material por causas no evidentes, manchas por oxidación de restos de clavos existentes en el volumen de concreto de la estructura de losa, esto por un tiempo de **tres (3) meses**. Esto aplica para las áreas de losa cubiertas con cielo raso de gypsum.

Se podrán apreciar ligeras ondulaciones entre azulejos y losas, lo cual se refleja en variaciones “luces” de separación entre estructura y pared. Estas tendrán un margen de tolerancia.

NOTA: *Las fisuras solo serán atendidas en una primera y única ocasión.*

2. **Garantía en estructura y albañilería:** **diez (10) meses**. No aplica en el caso en que se hayan hecho remodelaciones, mejoras o adiciones a la estructura existente. Se excluyen garantías por ondulaciones inherentes a las condiciones del material de repello interior que puedan amplificarse por el uso de iluminación indirecta. Pueden presentar ligeras imperfecciones, porosidades (“huequitos”), ondas, depresiones, ligeras marcas del equipo utilizado para su confección, tolerables y que no mantienen garantías.

NOTAS: *En las paredes interiores de la unidad inmobiliaria que son pasteadas se excluyen garantías por ondulaciones inherentes a la artesanía del pasteo, que puedan evidenciarse o amplificarse por el uso de iluminación indirecta.*

Las losas podrán presentar ligeras ondulaciones en el pegue de las mismas con las paredes interiores de la residencia. Estas ondulaciones, de ser ligeras y tolerables no están amparadas en el presente Manual de Garantías.

Las paredes podrán presentar ligeras ondulaciones contra los ángulos de las losas, lo cual se refleja en variaciones “luces” de separación entre estructura y pared.

3. **Garantía en pintura:** **estará vigente hasta el momento de entrega de llaves.** Se harán retoques de pintura únicamente en las áreas afectadas por algún tema de garantía válido y con los tonos de pintura utilizados por la constructora.
4. **Fisuras:** debidamente comprobadas en el repello: **diez (10) meses.**

Las fisuras interiores y exteriores son reflejo de un proceso natural no ligado a la calidad de la construcción del edificio, y podemos mencionar como razones de su origen factores externos tales como su asentamiento en la terracería de soporte circundante, y la contracción y expansión del repello producto de los cambios de temperatura.

Las fisuras al exterior solo serán atendidas si las mismas generan filtraciones de agua al interior y corresponden a áreas de la estructura original que no han sido afectadas por ningún tipo de trabajo, mejora, adición, adosamiento, modificación, etc., que haya sido realizada directamente por parte del cliente, ya sea al interior o exterior del área donde se presenta dicha fisura exterior.

NOTA: *Esta garantía excluye la reparación de rajaduras superficiales que no afecten la estabilidad de la estructura. Se aclara que las fisuras sólo serán atendidas en una única ocasión en los 10 meses (o sea que no se garantiza reincidencia de fisuras atendidas) las cuales serán presentadas mediante un único formulario (o sea que nuevas fisuras no reportadas en dicho único formulario no disponen de garantía de atención).*

5. **Garantía en tuberías del baño, cocina, lavandería y domiciliarias: tres (3) meses.** En las tuberías de agua no se incluye garantía por daños producidos por cambios de presión del agua producto del sistema de abastecimiento de agua y su operador, ni por mal manejo doméstico al utilizar los drenajes y sanitarios para desechar productos como: pañales desechables, toallas sanitarias, bolsas plásticas, fibras como cabello, retazos de felpas de trapeadores, papeles de cualquier otra índole, desperdicios de construcción producto de mejoras del cliente, etc.

La garantía por obstrucciones de tuberías de drenajes de las unidades inmobiliarias sólo se atenderá si son reportadas durante el primer mes calendario posterior a la fecha de entrega. Se considera que pasado este tiempo con los sistemas de desalojo trabajando en perfecto funcionamiento, las obstrucciones que se presenten son producto de mal manejo doméstico o si el propietario ha cambiado el inodoro entregado. Si durante el tiempo de vigencia de la garantía se realizan mejoras de envergadura por parte del cliente (o sea durante el primer mes calendario de entregada la unidad inmobiliaria), las cuales sean o estén relacionadas a afectaciones en los sistemas de desalojo de plomería, la atención de obstrucciones en el primer mes pierde inmediatamente su vigencia.

El desalojo del agua de duchas suele ser más lento y esto no se considera un problema operativo. La garantía de las parrillas de baño (metálicas o plásticas) es vigente hasta el momento de entrega de llaves.

Se aclara que los baños y la lavandería contienen un drenaje de piso como apoyo en el desalojo de excesivos volúmenes de agua. Este drenaje está conectado a la estaca sanitaria y permite el retorno de “olores sanitarios” al ambiente. Se recomienda que periódicamente se drene agua por el mismo como mantenimiento.

Las llaves de chorro mantienen una garantía por goteo igualmente de **tres (3) meses**.

NOTAS: *La garantía excluye daños al interior de las unidades inmobiliarias producidos por instalaciones inapropiadas de niples en las cajas de medidores de agua, ya sean realizados por el dueño o por la entidad pertinente, en este caso IDAAN.*

En aquellos casos donde el cliente realice mejoras de pisos o paredes, debe tomar en consideración no obstruir, taladrar o trancar las salidas de agua al exterior de los equipos de aire acondicionado. En aquellos casos donde suceda esta situación (se obstruya la salida de agua de los aires) por parte del contratista del cliente, los daños y deterioros que esto produzca a la residencia no son garantizados por la Inmobiliaria.

6. **Garantía en salidas de aires acondicionados y Losas (aleros) de aires acondicionados:** estará vigente mientras el cliente (y/o su contratista de instalación de los equipos) no modifique la posición, elevación, el orden de las mismas (tomacorriente, manga, drenaje), etc., ni al interior ni al exterior de la residencia, lo que afecte acabados, repellos, genere fisuras, deteriore cielo rasos, etc... teniendo como tope un **Período de Vigencia cuatro (4) meses**.

El cliente deberá velar porque su contratista de instalación de los equipos de aire acondicionado respete las disposiciones de las garantías, pues, estos generalmente de forma arbitraria varían las condiciones originales de diseño de las salidas en mención. No será posible que la disposición u orden de tomacorriente, manga, drenaje de las salidas de los evaporadores mantengan un orden específico en pared, valga la redundancia, que coincida con todas las marcas posibles de equipos que sean finalmente elegidos por el cliente. Las mangas viajan por losa y se desvían por medio de codos eléctricos para permitir el alambrado entre evaporador y condensador, sin embargo, será menester que el cliente le recuerde al técnico instalador, la necesidad de utilizar grasa para alambrear el sistema, dependiendo de la longitud y grado de dificultad del recorrido y la correcta colocación del aislante térmico a las tuberías de cobre para evitar el traspaso de la humedad por condensación en la losa inferior, adicional el instalador debe colocar espuma de foam en las salidas de las mangas en los aleros para evitar se introduzca agua en las mangas.

Igualmente, el cliente deberá velar en todo momento para que el contratista de instalación no obstruya el drenaje en descarga libre que mantienen las losas (aleros) de aire acondicionado, cuando dichas losas existan. El contratista deberá elevar el compresor para permitir dicho libre desalojo de las aguas pluviales (sin atornillar estos equipos a la losa). No se extienden garantías por obstrucciones de dicho drenaje producto de la eliminación de desperdicios de materiales de la instalación de los equipos del cliente, que sean canalizados a dichos drenajes, en general, que sean producto de estos trabajos realizados. No se extienden garantías por filtraciones a lo interno de mejoras realizadas directamente por el cliente, producto del adosamiento de dichas mejoras a los aleros de aires acondicionados en mención.

Cuando el contratista del cliente perfora las losas (aleros) de aires acondicionados o las paredes, la garantía pierde validez de forma inmediata, pues las perforaciones deterioran los materiales de impermeabilización o de drenaje utilizados en la parte interior de elementos, generando infiltraciones y ello vulnera las condiciones de la garantía.

7. **Garantía de extractores de baño y detectores de humo: dos (2) meses.** No se extienden garantías debido a uso inapropiado de los extractores. Se aclara que los extractores encienden con el sistema de lámparas de baños que así lo requieren, y al dejar estas encendidas por largos períodos de tiempo, para lo cual no está diseñado el equipo, este se deteriora de forma permanente, lo cual no está cubierto por la garantía.
8. **Garantía en el sistema eléctrico** (alambrado, interruptores, toma corrientes, panel principal, “Breakers”): **seis (6) meses.** No se incluyen daños que sean producidos por cambios en el voltaje de la energía suministrada por la entidad pertinente o por instalaciones inapropiadas en la caja de medición (puentes eléctricos) ya sean realizados por el dueño o por la entidad pertinente. La garantía pierde su vigencia cuando se han hecho remodelaciones o mejoras o adiciones al sistema eléctrico (como por ejemplo: el uso de las tuberías originales para el alambrado de alarmas, cortos circuitos en cajilla/interruptor de lámparas producto de la instalación de estas últimas, modificación de sistema de encendidos, entre otras adiciones al sistema eléctrico).

La garantía de la “existencia” de cableados internos de las salidas (como material, o sea “alambres”) sólo estará vigente hasta el momento de entrega de llaves. El cliente verificará en esta inspección de entrega la presencia de los mismos en las salidas. No se aceptará reclamos de cableados faltantes que no hayan sido debidamente reportados como excepciones de entrega.

La garantía de “desprendimiento” de bakelitas (tapas de salidas) estará vigente hasta el momento de entrega de llaves.

Cuando el diseño así lo establezca, las salidas de doscientos veinte (220) voltios serán las correspondientes a los aires acondicionados, secadora, calentador de agua.

No se extienden garantías por cambio de tonalidad en el material plástico de bakelitas expuestas a intemperie o por el uso de limpiadores abrasivos.

La posición de las cajillas eléctricas en general puede variar de una a otra (en profundidad), lo cual exige simplemente el uso de tornillos más largos.

Los tomacorrientes “waterproof” mantienen un dispositivo de seguridad que los dispara a su contacto con agua, por lo cual, debe considerarse esta condición, lo cual no representa defecto del producto (el tomacorriente permite su reactivación en la misma bakelita de tapa).

Las salidas de Cable TV a lo interno de la residencia no son cableadas, solo serán fichadas.

No se extienden garantías por trabajos realizados por los proveedores de servicios privados (cable TV, telefonía e incluso energía eléctrica) que durante los trabajos de alambrado, hagan un manejo inapropiado de las tuberías produciendo obstrucciones en dichas tuberías de alimentación, que generen la necesidad de nuevos fichajes de tuberías e incluso reparaciones de obras civiles. Por lo antes expuesto es menester que como nuevo usuario, el cliente le haga saber a su proveedor de estos servicios, las condiciones descritas, antes de que el mismo realice su acometida. Esta condición se establece en el presente Manual de Garantías considerando que el personal de campo de las entidades que brindan estos servicios, utilizan las tuberías que no le corresponden (invierten la acometida telefónica con la acometida de cable TV) e incluso utilizan equipos inapropiados al momento de alambrear, reventando así el material (alambre dulce o sogá) utilizando como “fichaje” en las mismas, o intentan incluso utilizar el material de fichaje para alambrear, en lugar de utilizar las “cintas” de alambrear relacionadas al calibre del cable a utilizar para brindar su servicio.

- 9. Garantía en pisos y azulejos: cuatro (4) meses.** La garantía sobre piezas astilladas, endentadas o picadas se refiere únicamente a las que han sido reportadas el día de la entrega de la unidad inmobiliaria. La misma cubre durante el período de tiempo determinado, el reemplazo de piezas rajadas o desprendidas por efecto de asentamiento o piezas con un porcentaje que a su contacto reflejen ruido seco (“bofas”), siempre que dicho porcentaje sea considerado representativo por parte de la Inmobiliaria.

La garantía no es válida cuando se han utilizado productos abrasivos que provocan la pérdida de la junta, generando el desprendimiento de las baldosas. No se extenderán garantías por variaciones en tonalidad en el color de las lechadas, ni por variaciones en tonalidad en el color de los pisos y azulejos, pues así fueron elegidas para la generalidad del proyecto.

NOTAS: *Se aclara que los zócalos de remate son cortados de las piezas de pisos, por lo que sus bordes son rematados con lechada en su parte superior (e inferior) en su pegue contra pared. Esta actividad se considera artesanal (manual).*

No se extienden garantías por evidencia de las cajillas eléctricas de las salidas de la lámparas en áreas de baño y cocinas, cuando los cortes de los azulejos perimetralmente a las mismas corresponda a la dimensión de la cajilla octagonal y el plato de lámpara elegida por el cliente sea menor que las medidas diametrales de la cajilla.

Se podrán apreciar ligeras ondulaciones entre cerámica de pisos y parrillas de baño, lo cual se refleja en variaciones de separación entre ambos materiales. Estas tendrán un margen de tolerancia. En el caso de las trampas de fregadores y lavamanos cuya conexión a pared coincida con paredes revestidas con azulejos, se confirma que el corte de dichos azulejos no será necesariamente diametral.

10. Garantía en cerraduras y bisagras, marcos y puertas, ferretería general de instalación de muebles –bisagras, tiradores-: **tres (3) meses**. No incluye daños que hayan sido causados por el mal uso del artefacto (deterioro por labores domésticas, tirar la puerta, desprendimiento de bisagras/cerraduras/puertas debido al sometimiento a tensión y no apertura) o por el exceso de humedad en el medio ambiente (manchas en cerraduras, moho en puertas). La garantía por abollamiento de cerraduras es vigente hasta el momento de entrega de llaves.

NOTA: *En el caso de puertas y marcos, la garantía excluye daños ocasionados por el mal manejo doméstico, violar el giro máximo de las bisagras (90° máximo), exceso de agua al realizar la limpieza, golpes al trapear o barrer, peladuras en marcos de puertas, óxido en los marcos de metal/bisagras o deterioro por el uso de detergentes o productos de limpieza. Posible exceso de agua en limpieza de piso pueda ser absorbido por el material que compone la puerta reflejándose posteriormente en hinchamientos/despegues de la misma. De igual forma, el exceso de agua puede reflejarse posteriormente con la presencia de moho o manchas en el peinazo inferior de la puerta.*

En el caso de la ebanistería, posterior a un período máximo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha de entrega, se considera vencida la garantía por deterioros ocasionados por insectos relacionados con ataques a este tipo de productos.

Se recomienda el uso de topes de puertas que eviten el deterioro de las cerraduras. No se incluyen garantías por deterioro en el acabado de cerraduras producto de la humedad del medio ambiente y su manipulación diaria.

Se aclara que las puertas podrán considerar por ajuste la instalación de rellenos “fillers” en su perímetro.

11. Garantía de louvers: se extienden garantías por desprendimiento de piezas, aflojamiento de anclajes que no sean producto de mejoras o manejos inapropiados realizados por parte del cliente, durante un tiempo de **cuatro (4) meses**. La garantía no ampara la presentación de óxido/descascarillamiento de pintura, considerando la humedad del medio ambiente y los productos de limpieza que utilice el cliente.

12. Garantía en ventanas, vidrio y aluminio: dos (2) meses. No aplica en el caso de que hayan sido deterioradas, quemadas, rayadas o golpeadas al realizar instalaciones de verjas en las mismas, o por la instalación de mallas de seguridad o en el caso de que los vidrios hayan sido rajados o rotos resultado de mejoras realizadas por el cliente, por lo que este tipo de detalles solo serán atendidos si se refieren únicamente a las reportadas el día de la entrega. De igual forma no se garantiza el deterioro de silicón por terceros trabajos realizados por el cliente, ni el deterioro del aluminio (y vidrio) por trabajos realizados directamente por el cliente (perforaciones realizadas en los perfiles para el pase de cables de alarmas contra robo, etc., que producen infiltraciones al interior de la residencia y deterioran el material). No se extienden garantías por manchas en silicón o irregularidades en su terminación, considerando que el uso del sello de silicón está relacionado a la funcionalidad y no a la estética.

Las ventanas corredizas pueden “correr” valga la redundancia mediante rodajas plásticas o mediante rodajas “metálicas”. Las rodajas plásticas repercuten en un movimiento más lento de la hoja corrediza de la ventana. En el caso de uso de rodajas metálicas, estas permiten un movimiento más fluido de la hoja corrediza de la ventana, pero a mediano plazo es normal observar el desprendimiento del acabado anodizado del riel inferior de la ventana. En el caso del acabado anodizado, el retiro de este deja expuesto el color plateado del aluminio natural.

En lluvias con fuertes vientos, tanto en el sistema de ventanas corredizas como en puertas expuestas a intemperie-, se genera una condición de “succión” por los cambios de presión a lo interno y externo de la residencia, debido al fenómeno climático que genera el ingreso de agua, lo cual no está garantizado en el presente manual.

NOTA: *La instalación de verjas de hierro no está permitido. Modificaciones como la instalación de verjas hacen perder la garantía en las ventanas de inmediato.*

13. Garantía en muebles de cocina, baños, tablleros de closet y tubos percheros de closet: seis (6) meses. No incluye daños por el mal manejo por el mantenimiento doméstico, ni los ocasionados por cambios de presión en el sistema de abastecimiento de agua o grifos dejados abiertos, o por cargas excesivas aplicadas a los mismos, ni por violar el giro máximo de las bisagras (90° como máximo) –esto último genera desprendimientos de puertas-. Las puertas y frentes de gavetas no son resistentes a la aplicación de presión, ni están diseñadas para correr/pegar libremente al momento de su cierre o apertura contra los marco-puertas, pues el impacto continuo los desprende. El silicón de remate de los muebles no mantiene garantía por manchas de humedad, moho u hongo y el cliente debe considerar que el mismo conlleva una reposición periódica, su garantía solo es vigente hasta el momento de entrega de llaves cuando este está ausente de ciertas áreas y así sea reportado.

En general, no se extienden garantías por deterioros de muebles producidos por el uso indebido de los mismos. La garantía por conexiones de trampas de lavamanos, fregadores y tinajas de lavar, es vigente hasta el momento de entrega de llaves, considerando que estas no están previstas a soportar golpes que aflojen las conexiones de las piezas que componen dicha trampa. Esta vigencia de garantía incluye la conexión de la trampa a la pared y al artefacto sanitario.

Se aclara que los muebles podrán presentar variaciones a lo largo de su junta/pegue horizontal contra las paredes, las que podrán ser selladas con silicón de remate o con “fillers”. No se extienden garantías por diferencia en tonalidad de fórmica versus pvc, fórmica versus madera, cubre cantos de pvc versus pvc de cubierta o fórmica, pues, debido a que son materiales diferentes nunca podrán ser exactamente iguales.

NOTA: *En el caso de los muebles de cocina, el calor excesivo por períodos prolongados pueden afectar la cubierta de PVC ó “el acabado” de madera (en el caso de las puertas, cuando estas hayan sido vendidas en este material) y esto no representa que el producto sea de mala calidad, así como tampoco está cubierta por la garantía dicha afectación que es producto del uso normal.*

Los muebles de cocina, baños o tablilleros de closet no llevan fondos de MDF o madera, el acabado que llevan los mismos es la pared repellada y pintada, igualmente aplica para el caso de los muebles de baños o cocina ubicados en áreas donde a su alrededor han sido colocados azulejos.

No se extienden garantías por desportillamientos en los bordes de las tablillas, producto de la filustre de fabricación. Las garantías por picaduras, golpes, manchas, desportillamientos, etc., en los muebles son vigentes hasta el momento de entrega de llaves.

Los muebles de cocina, baños no llevan cubierta de fórmica en su base inferior, como tampoco los rellenos entre estructura de muebles y paredes “fillers”. No es menester sellos entre rodapiés (zócalos de muebles) y piso, debido a que estos pueden ser retirados periódicamente para la limpieza en la base inferior de los muebles. No se extienden garantías por deterioro en dichos rodapiés debido a su exposición en la base de los mismos. Se aclara que el uso de los rodapiés es meramente decorativo.

En el caso de los muebles del baño principal cuya fijación es colgado de la pared, no se debe colocar peso excesivo o sentarse sobre el mismo ya que esto puede causar el desprendimiento de dicho mueble de la pared. No se extienden garantías por esto.

Nota: No se extienden garantías por problemas de humedad (olores, hongos, moho, manchas, etc.) producto de la falta de ventilación a lo interno de los muebles o por los enseres estibados a lo interno de los mismos. El cliente deberá tomar las medidas pertinentes mediante el uso de barras deshumificadores, etc., para controlar o aminorar estas condiciones de humedad relacionadas al medio ambiente circundante y a las condiciones de diseño de los muebles (puertas sólidas).

Las garantías no incluyen los desprendimientos de puertas de muebles, considerando que estas sean sometidas a tensión y no apertura.

En el caso de las cocinas y lavanderías, se sugiere al cliente que verifique las medidas de vanos de estufa, refrigeradoras, lavadora, secadora previo a la mudanza de su línea blanca a la residencia.

14. Garantía en Sobres de Granito en cocinas: Cuando estos sean parte de los acabados de la residencia, mantiene garantías por desprendimiento de lechadas/pegamentos en juntas, por un tiempo de **tres (3) meses**. Se aclara que la lechada/pegamento será lo más parecido a uno de los colores que la piedra de granito presente. Se aclara que siendo el granito una piedra natural, esta no mantiene un “patrón definido” en sus vetas, y estas vetas no serán coincidentes entre un paño y otro paño, en la generalidad de los casos. Las garantías contra ralladuras, picaduras, roturas, fisuras, etc., está vigente hasta el momento de entrega de llaves. Se aclara que la cara superior del sobre de granito es pulida, no así su cara inferior, por lo cual la cara inferior podrá mostrar irregularidades, ligeros baches, imperfecciones, incluso el pegamento entre sobre y mueble será evidente bajo simple inspección.

Los sobres como parte de su mantenimiento solo requieren la limpieza con agua natural y paño suave. Las piedras tienen la capacidad de absorber la humedad, lo cual las oscurece hasta que la piedra seca. Los sobres no son resistentes al uso de productos abrasivos (ácidos, lejías, amoníacos, alcoholes, etc...), ni al uso de productos de limpieza que no sean especificados para este tipo de materiales, tintes o productos que lo contengan.

En general no debe colocarse peso excesivo o sentarse encima de los sobres de granito (cocina, desayunador, baños), ya que esto puede causar fisuras y/o rajaduras en los mismos. No se extienden garantías por esto.

15. La Garantía por cambio de baquelitas, asientos sanitarios y accesorios de baño de vidrio y tinas de lavar, es vigente hasta el momento de la entrega de llaves.

16. Porcelanas de artefactos sanitarios, grifería y accesorios de porcelana de baño: tres (3) meses. Esta garantía aplica solo en el caso de que se compruebe que los mismos presentan defectos de fábrica como: imperfecciones en esmalte o problemas operativos que no hayan sido evidentes al momento de la entrega de llaves. No se extenderán garantías por percepciones de variaciones en tonalidad entre el color de lavamanos e inodoros.

***NOTA:** Esta garantía excluye daños ocasionados por el mal manejo doméstico (uso de productos abrasivos), o condiciones normales o inherentes a los materiales que lo componen, o por óxido en los balancines (las piezas metálicas del interior del inodoro no son inoxidable). De igual forma, no contempla manchas en la grifería o accesorios de baño ocasionados por productos abrasivos, o por su uso diario, ni el reemplazo del silicón de remate y de sellos contra filtraciones en caso de que hayan sido removidos por el uso de detergentes o productos de limpieza, o como resultado de terminación del período de garantía considerando que estos deben ser repuestos cada cierto tiempo. Tampoco está contemplada la garantía por manchas en silicón producto de la humedad propia de áreas como: baños, cocina, etc., de la residencia.*

17. No existe garantía por problemas de humedad o condensación de agua en paredes, pisos y cielo rasos, puertas y muebles que sean causados por exceso de vapor de agua en el medio ambiente o por las costumbres o actividades de las personas que habitan la unidad inmobiliaria (por ejemplo: diferencias o variaciones de temperaturas entre áreas a los apartamentos o paredes por el uso de equipos de aires acondicionados utilizados en tiempos diferentes, y a temperaturas diferentes, valga la redundancia).

18. Los daños causados por fenómenos naturales (movimientos sísmicos, huracanes, maremotos, y/o cualquier otro) no serán atendidos por el constructor. El cliente deberá contactar a la aseguradora que maneja la póliza de su unidad inmobiliaria.

19. Las garantías ofrecidas aquí no incluyen daños causados por el Dueño o terceros, ni por uso indebido de los artefactos o materiales incorporados a la unidad inmobiliaria, deterioro causado por falta de mantenimiento, uso de productos que produzcan daños y/o imperfecciones en los materiales de la unidad inmobiliaria y daños generados por mejoras o adiciones realizadas directamente por el cliente en su unidad inmobiliaria.

C. RECOMENDACIONES PARA EL MANTENIMIENTO DE SU APARTAMENTO.

MANTENIMIENTO DE LOSAS.

- El paso de personas por la losa del techo (área de azotea) puede ser peligroso, aun cuando la estructura que lo soporta es de concreto. Puede causar daño a la impermeabilización y causar daño al edificio.

MANTENIMIENTO DE SUS PAREDES.

- Debido a la naturaleza de los bloques de hormigón, a los asentamientos del terreno, cambios de temperatura, movimientos telúricos, es corriente y natural que se produzcan fisuras en las paredes.
- “NO SE ALARME” Esto es un fenómeno natural y que escapa al control de los técnicos que construyen el edificio. Esto no presenta ningún peligro a la misma. Los asentamientos se producen con mayor rapidez durante los dos primeros años de la construcción del edificio. A partir de este tiempo deben disminuir en magnitud y ser casi imperceptibles. (Solo el sellar y pintar sus fisuras deberá eliminar por completo este inconveniente).
- Tenga presente que las paredes de su vivienda son repelladas artesanalmente en primera instancia, por lo que su textura puede presentar irregularidades. El pasteo de las mismas genera un mejor acabado, sin embargo, no deja de ser un trabajo manual con irregularidades propias del material.

Evite modificaciones en la distribución arquitectónica de su apartamento, sin consulta de un profesional idóneo, de esta manera no deberá afectar elementos estructurales que pueden resultar en el deterioro de vigas y columnas, lo cual se traduce en rajaduras o en el colapso de la estructura en casos extremos. Si se altera la distribución arquitectónica de manera unilateral se perderá la garantía por defectos de construcción.

MANTENIMIENTO DE SU SISTEMA ELECTRÓNICO, DE TELÉFONO, CABLE Y TELEVISIÓN.

- Las cajillas que usted encuentra en el pasillo exterior, corresponden a la acometida de teléfono y la otra corresponde al cable de TV. Le sugerimos no utilizar estas tuberías para pasar otros cables.
- Al momento de utilizar el panel principal con energía de 220v, deberá ser cauteloso, ya que su mal uso puede ocasionarle un corto circuito y en el peor de los casos un incendio.
- La instalación de lámparas en su vivienda deberá ser realizada por un electricista calificado, ya que algunos modelos de vivienda utilizan un sistema de interruptores de tres vías y la instalación de las lámparas requiere una supervisión profesional.

- Los toma corriente que suministran energía a la refrigeradora, al calentador, a la secadora y a cada unidad de aire acondicionado, son especiales y dichos artefactos no deben tratar de operarse utilizando otras conexiones eléctricas.
- Recomendamos que si su calentador es eléctrico opere con su sistema de seguridad.

MANTENIMIENTO DE MUEBLES, PUERTAS Y CERRADURAS:

- Trate en todo lo posible que sus puertas NO se mojen en su parte inferior al momento de trapear sus pisos ya que esto puede dañarlo por el continuo contacto con el agua.
- Las puertas de madera: se deben limpiar con lustra muebles y en caso de estar expuestas a la intemperie se deberán cubrir con aceites de Linaza o productos especificados para la protección de la madera.
- Evite sobrecargar las tablillas y maleteros. La madera se flexiona con el exceso de carga y el mismo puede llegar hasta romper la tablilla o sacarla de sus soportes.
- Igualmente evite sobrecargar o sentarse encima de los sobres de granito de la cocina y desayunador, ni en el mueble del baño principal que es colgado.
- Evite que los niños se cuelguen de las puertas o cerraduras. Ninguna ha sido diseñada para soportar estas cargas.
- Evite tirar las puertas. Esto dañará la cerradura, desnivelará la puerta y aflojará las bisagras. Use topes plásticos para mantenerlas abiertas y evita que el viento las cierre de manera violenta.
- Aceite periódicamente las cerraduras y bisagras con productos adecuados. Esto prolongará la vida de estos artefactos.
- Prevenga y combata con inmunizaciones de reconocida efectividad toda posible acción de insectos contra las piezas de madera o similar de su casa.
- Este pendiente de fijar de nuevo en su sitio cualquier clavo que diera señales de aflojamiento.
- En lo relativo a su cuidado y limpieza, trate la madera o similar con suavidad y no use abrasivos para limpiarla.
- Los marcos de acero para puertas también requieren mantenimiento. Periódicamente revise las bases de los mismos a fin de evitar la corrosión principalmente en el área que se humedece al trapear.

RECOMENDACIONES MANTENIMIENTO

MANTENIMIENTO	FRECUENCIA	TIPO DE MANTENIMIENTO
ESTRUCTURA		
Muros (internos y externos)	Cada año	Pintar
Maderas	Cada año	Barnizar o pintar
TERMINACIONES INTERIORES		
Sellos de cerámicas pisos y muros	Cada año	Mantenimiento
Puertas	Cada año	Ajustar
Cerraduras y bisagras	Cada 6 meses	Revisar y lubricar
Azulejos y pisos	Cada año	Revisar
Muebles de cocina y closet	Cada tres meses	Revisar
Ventanas y rieles de ventanas	Cada tres meses	Revisar, limpiar y lubricar
Sello de silicón ventanas y closet	Cada 6 meses	Revisar o cambiar
Cielos rasos de baños y cocinas	Cada año	Pintar
EXTERIORES		
Drenajes y sumidero de piso	Cada 6 meses	Revisar y limpiar
Elementos metálicos	Cada año	Pintar
INSTALACIONES		
Red de agua potable	Cada dos años	Revisar
Red eléctrica	Cada dos años	Revisar
Red de gas	Cada dos años	Revisar
Llaves de paso	Cada 6 meses	Revisar
Grifería	Cada año	Revisar
Sifones	Cada 6 meses	Mantenimiento
Sello y estado general de artefactos	Cada 6 meses	Mantenimiento
Instalaciones de gas	cada mes	Revisar
Intercom	Cada dos años	Revisar
Sensores	Cada año	Revisar
Mantenimiento A/A	Cada 6 meses	Revisar

“Recuerde que su vivienda **necesita mantenimiento periódico**. Este mantenimiento extenderá la vida útil de su inversión y garantizará el goce pleno de su hogar”.

D. PROCESO DE RECLAMOS DE GARANTÍAS DE SU APARTAMENTO.

1. Para efectos de hacer efectiva la garantía, el Dueño formulará su reclamo por escrito vía email a: reclamostorre1@constructec.net, quien enviará a su inspector para que dictamine si en efecto el reclamo está o no amparado por la garantía.

Estas garantías estarán vigentes desde el momento de la entrega de las llaves y dentro de los términos especificados en este manual.

Nota: Solo se atenderán reclamos escritos debidamente dirigidos a **B&P DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.** Los mismos deberán ser entregados en las oficinas de ventas, donde serán sellados por quien lo reciba.

La atención del mismo será coordinada y atendida según el orden en que se reciban.