

El objetivo de este documento, es orientarlo sobre las garantías y estándares de calidad de nuestros apartamentos. En HOGARES ISN nos esforzamos porque usted conozca el producto que está comprando, y que usted sepa claramente lo que obtendrá del mismo. Estamos orgullosos de ofrecer un producto con garantías, en algunos casos hasta por 24 meses, razón por la cual es importante que usted conozca a fondo este documento. Desde el momento en que firme una solicitud de compra, se le entregará este documento de garantías y estándares de calidad de construcción, para que lo revise cuidadosamente, y tenga conocimiento sobre el apartamento que está comprando, y qué esperar de HOGARES ISN.

Usted cuenta con quince días hábiles para expresar cualquier desacuerdo con éste documento, a partir de la recepción del mismo. Si nosotros no recibimos ningún comentario al respecto por escrito, se entenderá que usted está de acuerdo con nuestros estándares de calidad y garantías. En caso no esté de acuerdo, se le devolverá el dinero anticipado y se anulará el negocio.

Todos los apartamentos desarrollados por HOGARES ISN, pasan por un proceso de inspección profesional antes de ser entregados al cliente. El constructor debe cumplir con las especificaciones de construcción de HOGARES ISN, y para lograrlo el constructor está obligado a contar con ingenieros residentes en obra para su inspección continua. Adicionalmente, HOGARES ISN ha contratado a supervisores independientes de construcción, los cuales tienen a su cargo velar por la calidad de los apartamentos que nos producen los constructores. Cada proyecto cuenta con su equipo de supervisión, el cual se encarga de revisar la obra permanentemente, y reportan directamente a HOGARES ISN de manera que se tengan opiniones imparciales y no solamente la del constructor.

Es de esta forma como HOGARES ISN trabaja, buscando asegurar que el apartamento que se le entregue tenga la mejor calidad posible.

GARANTÍAS

¿En qué momento empieza a correr el tiempo de garantía?

Previamente, es importante saber que la garantía del apartamento estará vigente a partir del momento en que usted firme la escritura de compraventa de su apartamento. Durante el proceso de entrega, se hará un recorrido por el apartamento con el supervisor de HOGARES ISN revisando la totalidad del apartamento. Si en este momento se detecta alguna anomalía o existe algo, con lo que no está de acuerdo, se procederá a llenar una boleta de reclamo donde se anotarán las reparaciones que se requieren y se procederá inmediatamente a programarlas. En este momento **es importante poner especial atención en revisar pisos y ventanas**, de acuerdo a lo expuesto más adelante. Las reparaciones se harán en los tiempos especificados posteriormente. Todo posible problema deberá exponerse de inmediato a HOGARES ISN, y se aceptarán reclamos a más tardar 5 días hábiles después de la fecha de expiración de la garantía, para que se pueda proceder a una reparación.

GARANTÍAS DE CONSTRUCCIÓN

I. ¿QUE CUBRE LA GARANTÍA Y POR CUANTO TIEMPO?

A continuación se describen los tiempos de vigencia de garantías para los apartamentos:

1	PAREDES	
1.1	Fisuras	1 año
1.2	Áreas bofas	1 año
1.3	Manchas en el revestimiento y textura irregular de las paredes	contra entrega
1.4	Abombado y desprendimiento de revestimiento de las paredes	1 años
1.5	Humedad por filtración	1 año
1.6	Imperfecciones	3 meses
1.7	Imperfecciones en molduras	3 meses
1.8	Eflorescencia	1 año
1.9	Tablayeso manchas, uniones e irregularidades	contra entrega
	Abombamientos	3 meses
2	LOSAS	
2.1	Fisuras en las losas superiores	1 año
2.2	Humedad y filtraciones en la losa superior	2 años
2.3	Manchas en el revestimiento y textura irregular en losas	contra entrega
2.4	Áreas bofas, abombado y desprendimiento de revestimiento en losas	1 año
2.5	Daños en superficie de losa exterior:	2 años
2.6	Sello asfáltico en albardones y entre paredes colindantes:	2 años

GARANTÍAS Y ESTÁNDARES DE CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN



2.7	Imperfecciones	3 meses
3	PISO CERÁMICO	
3.1	Manchas o desprendimiento del estuque	3 meses
3.2	Pisos con erupciones o abombados, desportillados o con rayones Pisos con fisuras	contra entrega 3 meses
3.3	Desnivel entre pisos y depresión permisible en ambiente con piso cerámico	3 meses
3.4	Fisuras en las sisas o juntas del piso	3 meses
3.5	Pisos desprendidos	1 año
3.6	Variación del tono del piso	contra entrega
3.7	Variación en ancho de sisas	3 meses
3.8	Variación de la tonalidad del estuque	contra entrega
4	GRADAS (en caso que aplique)	
4.1	Huella y contrahuella: desigualdad en forma y medidas	3 meses
4.2	Pasamanos, barandas o tabique de gradas. Acabado, remates y variaciones	contra entrega
4.3	Problemas en baranda, fijación	6 meses
5	INSTALACION ELÉCTRICA	
5.1	Unidades incompletas	3 meses
5.2	Problema con la instalación eléctrica, mal funcionamiento	12 meses
7	PUERTAS	
7.1	Marcos y bisagras de puertas mal colocados o desajustados	3 meses
7.2	Mal funcionamiento de las chapas de las puertas	3 meses
7.3	Variaciones de la tonalidad en las puertas de madera natural y/o enchapada	contra entrega
7.4	Manchas de moho por exceso de humedad	contra entrega
7.5	Golpes y manchas en puertas	contra entrega
7.6	Puertas desplomadas, marcos de puertas despintados o rajados	3 meses
7.7	Puertas corredizas desplomadas, trabadas y marcos de puertas sucios o rayados	contra entrega
8	VENTANAS	
8.1	Marcos y vidrios manchados	contra entrega
8.2	Filtración de agua por la ventana	3 meses
8.3	Vidrios rotos o astillados	contra entrega
8.4	Ventanas corredizas desplomadas, trabadas y marcos de ventanas sucios o rayados	contra entrega
8.5	Perfiles de ventanas desajustadas	contra entrega
8.6	Problemas en ventanas de drenajes, accesorios despintados y sellos	3 meses
9	ARTEFACTOS SANITARIOS	
9.1	Lavamanos	
10.1.1	Lavamanos: desperfectos de fábrica	contra entrega
10.1.2	Lavamanos: caído o mal colocado	contra entrega
10.1.3	Fuga en el sifón o desagüe	3 meses
10.1.4	Goteo de las llaves del lavamanos	3 meses
9.2	Inodoros	
10.2.1	Desperfectos de fábrica	contra entrega
9.3	Ducha, mezcladoras y drenaje: problemas	3 meses
9.4	Tina (EN EL CASO QUE APLIQUE)	
10.4.1	Tonalidad tina	contra entrega
10.4.2	Tina rayada o quebrada	Contra entrega
10.4.3	Base de tina bofa	3 meses
10	PILA	
10.1	Manchas, desportillamientos, mal olor en el desagüe,	

GARANTÍAS Y ESTÁNDARES DE CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN



	no drena bien o presenta fugas de agua	contra entrega
10.2	Fisuras en pila o humedad en depósito o lavadero o daños en pilas revestidas con azulejo (cuando aplique)	contra entrega
10.3	Adecuación, ranuras de lavado y rebalse de depósito de pila	contra entrega
11	AZULEJOS	
11.1	Manchas o desprendimiento del estuque	contra entrega
11.2	Azulejos con fisuras, con erupciones o abombados, desportillados o con rayones	contra entrega
	Azulejos con fisuras	12 meses
11.3	Hundimientos o desniveles	3 meses
11.4	Fisuras en las sisas o juntas del azulejo	3 meses
11.5	Variación en ancho de sisas	3 meses
11.6	Variación de la tonalidad del estuque y remate de estuque en paredes	contra entrega
11.7	Azulejos desprendidos, bofos	1 año
11.8	Variación de tono de azulejo	contra entrega
12	CHORROS EXTERNOS	
	Fugas o defectuosos	3 meses
13	SALIDAS PLUVIALES	
	Desnivel inadecuado en patio hacia reposadera	3 meses
14	PARQUEOS	
	Fisuras	contra entrega
15	TAPADERA DEL CONTADOR	
	Rajadas o sin base grava	contra entrega
16	MUROS PERIMETRALES	
	Altura	contra entrega
18	ZÓCALO (EN EL CASO QUE APLIQUE)	
	Manchas y rayones	contra entrega
	Alineado	3 meses
	Empalmes	3 meses
	Desplome o descuadre en zócalo	3 meses
19	REMARCOS VENTANAS (EN EL CASO QUE APLIQUE)	
	Manchas y fisuras	contra entrega
	Medidas	contra entrega
20	NORMAS DE CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO	
	20.1 Diseño Estructural	
	20.2 Códigos de Diseño	

DESCRIPCIÓN DE APLICACIÓN DE GARANTÍAS:

A. Artefactos sanitarios (tuberías, llaves expuestas, pila), puertas (chapas, bisagras y marcos de puertas), ventanas y closet: (Si los incluye la casa)

Poseen una garantía de tres meses que cubre cualquier desperfecto que sufran dichos componentes, con un uso normal, se excluyen de la garantía cualquier daño que sea causado por accidentes, golpes o cualquier otra situación que no sea del uso normal. En el caso específico de las ventanas y puertas que tengan vidrios deberá detectarse al momento de la entrega cualquier anomalía concerniente a los vidrios, ya que posteriormente no se estarán atendiendo reclamos al respecto.

B. Instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas y el resto de la construcción:

Poseen una garantía de doce meses que cubre cualquier desperfecto que sufran dichos componentes, con un uso normal, se excluyen de la garantía cualquier daño que sea causado por accidentes, golpes o cualquier otra situación que no sea del uso normal.

C. Losas superiores:

Si ocurrieran filtraciones de agua o empozamientos de agua durante los primeros dos años, HOGARES ISN realizará las reparaciones necesarias, siempre y cuando las losas no hayan sufrido ningún daño por el almacenaje de cualquier material sobre la superficie de las mismas. (Aplica para los apartamentos en el último nivel y los apartamentos con terrazas y/o balcones).

D. Impermeabilización de losas superiores:

Para ofrecer un mejor producto, HOGARES ISN aplica un producto impermeabilizante a las losas superiores de su apartamento. Esta impermeabilización cuenta con un periodo de garantía de 2 años. La garantía solamente aplica si la losa superior no se utiliza para el almacenaje de cualquier tipo de material, o si no se ha construido sobre la misma. Si el residente hubiera efectuado una ampliación o modificación al apartamento, queda sin efecto la garantía. (Aplica para los apartamentos en el último nivel y los apartamentos con terrazas y/o balcones).

II. ¿QUE DEBE HACER EL CLIENTE SI OCURRE ALGÚN POSIBLE PROBLEMA?

Si usted detecta cualquier posible problema que está cubierto por nuestras garantías, y está dentro del período de garantía del mismo, deberá de comunicarse al Centro de Servicio al Residente de Hogares ISN de las siguientes formas:

Número de teléfono: 2428-8686

Número de fax: 2428-8686

Correo electrónico: serviciosresidentes@hogaresisn.com

Atención personal: km. 9.5 Carretera a el Salvador, Torre Tigo nivel 5, oficina 5D

Horario de atención: Lunes a Viernes de 8 AM a 1 PM y 2PM a 5 PM

Deberá de:

- Proporcionar su nombre, teléfono y la dirección exacta de su apartamento,
- Fijar una cita en horario hábil de la constructora, para revisión y solución del problema (si es necesario)
- Proporcionar ingreso al personal de la constructora a su apartamento en horario hábil de la constructora, previamente acordado, para la revisión y reparación del posible problema.
- Firmar de aceptado la boleta de conclusión de la solución del problema cuando este ya esté resuelto.

Favor tomar en cuenta que si tiene limitaciones de horario para atender al personal de HOGARES ISN y/o la empresa constructora, esto ocasionará un retraso en los tiempos de atención de su reclamo. Así mismo, en algunas oportunidades estamos sujetos a las variaciones climáticas ya que ciertas correcciones constructivas exigen que no llueva.

III. ¿QUÉ ESTA EXCLUIDO DE LAS GARANTÍAS?

- Las garantías expuestas anteriormente no tienen vigor, si lo que cubre la garantía específica es modificado, entendiéndose por modificar que se haga cualquier cambio al diseño original, tanto constructivo como de instalaciones por el dueño del apartamento previo a que la garantía expire. Por lo tanto al existir alguna modificación quedan anuladas las garantías siguiendo el criterio:

GARANTÍAS Y ESTÁNDARES DE CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN



- Si se modifica alguna instalación eléctrica existente se anulan las garantías en toda la red eléctrica.
- Si se modifica alguna instalación sanitaria (drenajes) o hidráulica (plomería) se anulan las garantías en toda la red.
- **No se permite hacer modificaciones a los apartamentos.** Si se efectúan modificaciones en paredes se anularán en su totalidad todas las garantías.
- No aplica a ninguna construcción que no aparezca en los planos originales autorizados por el FHA.
- Daños ocasionados al terreno y no al apartamento.
- Cualquier daño adicional ocasionado al apartamento por:
 - Negligencia de cualquier persona que haya hecho reparaciones o trabajos en el apartamento durante el periodo de garantía vigente, que no sea realizado por personal autorizado por, HOGARES ISN para efectuarlo.
 - Que el habitante del apartamento no informe a tiempo del posible problema a HOGARES ISN ocasionando daños mayores a la misma.
 - Cualquier cambio que se le haga posteriormente al terreno que sirve de cimiento al edificio. **Es terminantemente prohibido hacer cambios al terreno que sirve de cimiento para el edificio.**
 - Humedad y condensación de agua dentro del apartamento por falta de ventilación adecuada de la misma por parte de las personas que la habitan.
- No cubre pérdida de valor por uso del inmueble, pérdida de oportunidad, valor de mercado o renta del inmueble, o cualquier pérdida consecuente de un posible problema de garantía.
- Cualquier daño ocasionado por químicos y sustancias tóxicas.
- Cualquier daño que pueda ocurrir en el apartamento por sustancias corrosivas o tóxicas que sean almacenadas en la residencia.
- Costos de hospedaje, transporte, comida, traslado, almacenaje, o cualquier otro tipo de gasto en el que tenga que (INCURRIR) en caso se le tenga que relocalizar para una reparación, o cualquier otro tipo de indemnización por pérdida de uso, inconveniencia o molestia ocasionada por la reparación.
- Cualquier reclamo que por alguna razón sea presentado después de los 5 días calendario a que hubiera vencido el período de garantía del posible problema en cuestión.
- Cualquier daño ocasionado al apartamento por no seguir alguna sugerencia expuesta en las garantías o en los estándares de calidad.
- Deterioro normal por el uso del apartamento.
- Vidrios rotos, artefactos sanitarios rotos, grifos rotos, pisos rotos, tapaderas de contadores rotas, carrileras, plafoneras y todo lo que en la entrega del apartamento se encontraba en buen estado.
- Cualquier daño en la red eléctrica del apartamento, después de que se han hecho cambios o alteraciones a la misma por parte del dueño del inmueble. O por sobrecargas del sistema eléctrico del apartamento.
- HOGARES ISN no se hace responsable por otros daños sufridos a causa de terremotos, inundaciones, incendios, rayos, caída de naves aéreas o de partes de las mismas, granizo, viento tempestuoso, tornado, ciclón, lluvia de arena volcánica, desprendimientos de tierra en montañas o cualquier siniestro de la naturaleza.
- Cualquier daño ocasionado en la tubería, drenaje pluvial y sanitario debido a falta de mantenimiento, en el apartamento.
- Cualquier otro tipo de daño no expuesto literalmente en las garantías.

IV. PREVISIONES (PRECAUCIONES) GENERALES:

- El tiempo es un factor esencial en el tema de garantías. Los límites de tiempo que se mencionan en este documento son condicionantes para la aplicación de las garantías.
- HOGARES ISN honrará la garantía del apartamento, aunque esta cambie de dueño, siempre y cuando el nuevo dueño tenga las escrituras del apartamento a su favor. En este caso la vigencia de las garantías permanecerán establecidas como le fueron otorgadas al primer dueño.
- Nadie puede cambiar o alterar el contenido de estas garantías.
- HOGARES ISN no se responsabiliza por cualquier atraso que se pueda dar por razones fuera de su control, por ejemplo fenómenos naturales, huelgas, escasez de materiales, etc.
- El dueño o mandatario del apartamento debe permitir acceso al personal de HOGARES ISN y/o de la constructora, para efectuar las reparaciones o inspecciones de los posibles problemas de garantía dentro de los horarios hábiles de estas empresas. Si no se concede ingreso en estos horarios a las empresas, llegando a visitar al cliente tres veces y no se encuentra, HOGARES ISN quedará liberado de la obligación de efectuar la reparación. Si en este período la garantía fenece, el posible problema ya no se reparará por cuenta de la desarrolladora.
- Cualquier reparación que requiera de cambio de materiales que ya no se encuentran disponibles en el mercado, se reparará o cambiará con materiales similares que se encuentren disponibles en el mercado.

- Cualquier acción legal que resulte de alguna diferencia entre el dueño del apartamento y HOGARES ISN, que no se encuentre especificada en las provisiones generales de este documento, no es responsabilidad de HOGARES ISN.
- Al efectuar una reparación o cambio en el apartamento, HOGARES ISN tratará en todo momento de poner el material más parecido en cuanto a texturas y colores. Sin embargo existen variaciones en la fabricación de los materiales que se utilizan, que hace que no se pueda garantizar el color, textura o impresión de los materiales que se cambien. Tampoco somos responsables de materiales que el fabricante descontinúe.
- **HOGARES ISN, no se hace responsable por modificaciones, construcciones, posibles problemas de suelos que ocurran en las vecindades del proyecto que no sean propiedad de la desarrolladora.**
- **HOGARES ISN, presenta inicialmente planos de desarrollo del proyecto general, pero en cuanto a la urbanización y desarrollo de áreas verdes, deportivas, comerciales o cualquier otra área urbanizada que se ofrezca, queda sujeta a cualquier cambio a lo largo del desarrollo del proyecto, sin responsabilidad alguna para HOGARES ISN, siempre respetando los mínimos requeridos por la ley.**
- **En caso de que exista un muro de contención en el límite del terreno del propietario este NO puede ser modificado.**

ESTÁNDARES DE CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN

Los estándares de calidad que se presentan a continuación, han sido aceptados por los constructores de los proyectos que administrados por HOGARES ISN. En este listado se muestran adicionalmente sus responsabilidades como las del constructor, en el caso de que algunos de los posibles problemas que se detallan ocurrieran. Usted como comprador de un apartamento nuevo debe estar consciente que algunos materiales que conforman el apartamento pasan por períodos de contracción y expansión, durante los cuales puede presentarse algunas fisuras y otros fenómenos que se consideran normales debido a la naturaleza del material. Además debe saber adicionalmente que usted es responsable del mantenimiento adecuado de la misma, lo que contribuye a una mayor durabilidad de los elementos utilizados para la construcción del apartamento.

1. PAREDES

1.1 Fisuras en las paredes

Posible problema: Aparición de fisuras normales, por expansión y contracción de algunos elementos que forman parte de las paredes del apartamento. Los lugares más comunes para que aparezca este tipo de fisuras son los siguientes:

- En la unión de materiales diferentes.
- Paredes donde corren tuberías de drenaje o eléctricas.
- En la unión de paredes y piso o en la unión de paredes con losa superior.
- En las paredes largas.
- En sillares y dinteles de ventanas, puertas y aperturas en muros.
- En muros con fachaleta (si aplica), en muros con textura cementicia o en uniones de muros.

Estándar de Calidad de Construcción: En el momento de la recepción del apartamento, las paredes no tendrán ninguna fisura en los lugares indicados en el listado de posibles problemas. El constructor en el primer año después de escriturado el apartamento procederá a reparar las áreas donde aparezcan estas fisuras siempre que la causa no sea por mal uso o mantenimiento inadecuado del apartamento.

Corrección del constructor:

La reparación se efectuará eliminando parte del texturizado de la pared donde apareció la fisura, se colocará una franja de cedazo plástico en toda la extensión de la misma utilizando resina para adherir el cedazo a la pared, luego se resana con pasta y se procederá a aplicar nuevamente el cernido plástico o cementicio según sea el caso. Si la fisura se ubica en un muro que da al exterior o colinda con el baño y permite el paso de humedad, el constructor corregirá la fuente de entrada de humedad antes de corregir la fisura. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la pared, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Si la pared ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios. Quedan excluidos aquellos casos en que las fisuras aparezcan o sean reportadas posterior o inmediatamente a un temblor entendiéndose que esto se ha dado como resultado del fenómeno.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: para ayudar a minimizar el apareamiento de fisuras por expansión y contracción, es importante mantener el apartamento bien ventilado, ya que los apartamentos que permanecen cerrados por largo tiempo, son los que presentan más fisuras con el tiempo, ya que durante el día se acumula calor dentro del apartamento lo que ocasiona una expansión adicional y en la noche se contrae por la baja de la temperatura. Adicionalmente se acumula humedad dentro del apartamento que también afecta este proceso.

1.2 Áreas bofas en paredes:

Posible problema: áreas bofas en paredes interiores o exteriores.

Estándar de Calidad de Construcción:

En el momento de la entrega del apartamento, las paredes no deberán tener áreas bofas o áreas con desprendimiento de texturizado en paredes interiores y exteriores.

Corrección del constructor: El constructor corregirá aquellas áreas en paredes que se manifiesten bofas producto de un ensabietado que se esté desprendiendo de la pared o que el desprendimiento se ha manifestado completamente. La reparación se efectuara eliminado el texturizado y la capa de ensabietado del área afectada y se realizara nuevamente el ensabietado picando antes la superficie y aplicando un aditivo para mejorar la adherencia del mortero sobre la pared de block o concreto, al final se aplica nuevamente el revestimiento. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la pared, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Si la pared ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios. En ambos casos estas correcciones se realizarán dentro del año posterior a la firma de la escritura del apartamento, siempre que la causa no sea por mal uso o mantenimiento inadecuado del apartamento.

1.3 Manchas en el revestimiento y textura irregular de las paredes.

Posible problema: pueden aparecer manchas en el texturizado plástico o áreas con textura irregular en las paredes, esto puede ocurrir a consecuencia de que el viento levante polvo y este se impregne en las paredes o pueden ser ocasionadas por reparaciones efectuadas posteriormente a la aplicación del texturizado.

Estándar de Calidad de Construcción: En el momento de la entrega del apartamento, los muros deberán estar limpios, sin ningún tipo de manchas y sin áreas de textura irregular en las paredes, que evidencie alguna reparación de la pared en el proceso constructivo y la textura debe ser regular en toda la superficie de la misma.

Corrección del Constructor: Si el apartamento presenta algún tipo de manchas o áreas en paredes con textura irregular, el constructor deberá corregirlas. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la pared, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Esta actividad la realizara el constructor únicamente si es reportada en el momento de entrega del apartamento, siempre que la causa no sea por mal uso o mantenimiento inadecuado del apartamento.

1.4. Abombado y desprendimiento de revestimiento de las paredes

Posible problema: pueden aparecer abombamientos o desprendimientos de texturizado plástico o cementicio si es el caso, en las paredes.

Estándar de Calidad de Construcción: no se debe dar ningún tipo de abombado o desprendimiento de textura, si la misma fue instalada correctamente, y el habitante le ha dado un buen mantenimiento a su residencia. La superficie del texturizado plástico o cementicio si es el caso, debe de estar libre de agujeros, poros o vacíos que acumulen humedad y contribuyan a la degradación de la textura.

Corrección del Constructor:

El constructor procederá a eliminar el texturizado plástico o cementicio mal aplicado y se efectuará una nueva aplicación al área. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la pared, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible.

Si la pared ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios. Estas correcciones se realizarán dentro del año posterior a la firma de la escritura del apartamento, siempre que la causa no sea por mal uso o mantenimiento inadecuado del apartamento.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: para ayudar a minimizar el apareamiento de abombados y desprendimientos de textura, es importante mantener el apartamento bien ventilado, ya que los apartamentos que permanecen cerrados por largo tiempo, son los que presentan más este tipo de posible problema, ya que durante el día se acumula calor dentro del apartamento lo que ocasiona una expansión adicional y en la noche se contrae por la baja de temperatura. Adicionalmente se acumula humedad dentro del apartamento que también afecta este proceso.

También deberá evitar colocar cualquier tipo de material en la losa superior, donde se le acumule agua y pueda causar humedad en las paredes y techo, ocasionando desprendimiento de la textura plástica. (Aplica para los apartamentos en el último nivel y los apartamentos con terrazas y/o balcones).

1.5 Humedad por Filtración

Posible problema: Manchas de humedad en las paredes.

Estándar de Calidad de Construcción: no debe aparecer manchas por humedad en las paredes.

Corrección del constructor: el constructor deberá verificar la mancha de humedad, y verificar las posibles causas de la filtración. Una vez encontrada la causa de la filtración, procederá a corregir la causa, y a aplicar de nuevo el texturizado plástico de la pared. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la pared, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Si la pared ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios. Esta reparación se efectuará siempre y

cuando el problema se dé y sea reportado dentro de los siguientes doce meses de la fecha de escrituración del apartamento, y no se deba al mal trato del apartamento.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: para ayudar a minimizar el apareamiento de manchas de humedad en las paredes, es importante mantener el apartamento bien ventilado, ya que los apartamentos que permanecen cerrados por largo tiempo acumulan humedad dentro del apartamento que puede afectar este proceso. También deberá evitar colocar cualquier tipo de material en la losa superior, donde se le acumule agua y pueda causar humedad en las paredes y techo, ocasionando aparición de manchas de humedad por filtración de agua y hasta un desprendimiento de la textura plástica. (Aplica para los apartamentos en el último nivel y los apartamentos con terrazas y/o balcones). Otra medida importante, es evitar lavar con manguera las terrazas y/o balcones, ya que el estar mojando constantemente dichas áreas ocasiono humedad en las paredes. En el caso de áreas interiores se recomienda tener especial cuidado con el trapeado para evitar el mismo problema.

1.6. Imperfecciones en paredes

Posible problema: Desplomes, descuadres y/o imperfecciones (protuberancias u ondulaciones) en las paredes

Estándar de Calidad de Construcción: debido al proceso de construcción, al deterioro normal de la formaleta, a la vibración a la que es expuesta la formaleta al momento de fundir columnas, soleras o en el proceso de levantado o fundición de paredes, es de esperar que en el producto final se observen ciertos desplomes, descuadres y/o imperfecciones en las paredes los cuales serán mínimos y las tolerancias serán las siguientes:

Paredes:

Desplome máximo en muros 1 centímetro.

Descuadre máximo en paredes 1.5cms. por cada 5 metros.

Vanos de puertas:

Desnivel máximo en dintel ½ centímetro.

Desplome máximo en cantos ½ centímetro.

Vanos de ventanas:

Desnivel máximo en sillar o dintel ½ centímetro.

Desplome máximo en cantos ½ centímetro.

El batiente de la ventana deberá tener la medida de acuerdo al plano constructivo y al tipo de perfil de ventana a colocar. En todo caso la altura del batiente deberá ser igual a la altura del perfil de la ventana que se instalara en el apartamento. En cuanto a protuberancias y ondulaciones estas no deben ser notables en todas las paredes de los apartamentos.

Corrección del Constructor: el constructor corregirá las imperfecciones que no cumplan con el estándar establecido y cuando estas sean reportadas en los primeros tres meses posteriores a la escrituración del apartamento. El constructor deberá corregir los problemas desgastando o rellenado el sector según el caso, aplicando sabieta con algún aditivo adecuado. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la pared, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Si la pared ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios.

1.7. Imperfecciones en Molduras (si el apartamento cuenta con este detalle constructivo)

Posible problema: Desalineaciones, fisuras y desprendimientos en molduras.

Estándar de calidad de construcción: Por el uso constante de la formaleta que genera este detalle se pueden llegar a dañar algunos elementos que le dan forma a la moldura generando desalineaciones. Estas desalineaciones no deberán medir más de 3 milímetros. Las molduras terminadas no deberán tener fisuras ni áreas bofas o desprendidas. En la unión de las formaletas de las molduras se pueden generar ligeras transiciones que se manifiestan en la moldura de concreto, estas diferencias de nivel no serán mayores de 3 milímetros.

Corrección del Constructor: El constructor corregirá las imperfecciones que no cumplan con el estándar establecido y cuando estas sean reportadas en los primeros tres meses posteriores a la escrituración del apartamento. Para tales casos demolerá el área fuera del estándar y moldeara nuevamente este elemento con un mortero que tenga las proporciones adecuadas para que el nuevo detalle tenga el acabado y la geometría tal que cumpla con el estándar de calidad y sea durable. Antes de reconstruir la moldura el constructor deberá preparar la superficie picando la pared y aplicara un aditivo para unir el mortero y dejara un acabado igual al existente. Si la pared ya se encuentra previamente pintada, el cliente deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios.

1.8. Eflorescencia

Posible problema: Aparición de eflorescencia. En el ámbito de la construcción se define como una reacción química natural entre los materiales con base de cemento y los factores ambientales propios del área siendo el principal la humedad, manifestándose así depósitos superficiales de Carbonato de Calcio o Sulfato de Calcio, el cual se visualiza como polvo usualmente de color blanco. La manifestación de la Eflorescencia es temporal y

principalmente sale a relucir cuando el apartamento está en proceso constructivo de obra gris o posterior a la finalización y entrega del apartamento, ya que las altas cantidades de humedad y los ambientes vacíos sin ventilación continua por parte de los propietarios pueden provocar que la humedad del ambiente sea absorbida en su mayoría por los muros y otros elementos similares de la nueva construcción. La Eflorescencia no es permanente si el apartamento cuenta con el adecuado mantenimiento por parte de los usuarios.

Este fenómeno tiende a manifestarse cuando se presentan los siguientes factores:

1. Presencia de cal como componente natural en los materiales de construcción con base de cemento, ya que estos son fabricados con materia prima extraída de la naturaleza la cual es inalterable y forma parte de sus características intrínsecas para cumplir las especificaciones constructivas.
2. Significativa humedad en el ambiente, conducida por medio de vientos y absorción desde del suelo, e introducida por medio de los poros del concreto o mampostería, lo cual provoca la disolución de los componentes mencionados en los materiales de construcción.
3. La presión hidrostática causa la dispersión de la reacción química del interior hacia la superficie de los elementos, la cual es la que se aprecia como depósitos de polvo blanco.
4. Baja tasa de evaporación superficial, lo cual hace que el nivel de retención de humedad aumente en el concreto o mampostería, provocando así una mayor reacción de los componentes en áreas ubicadas de forma aleatoria.
5. Otra medida importante, es evitar lavar con manguera las terrazas o balcones, ya que el estar mojando constantemente dichas áreas ocasiono humedad en las paredes. En el caso de áreas interiores se recomienda tener especial cuidado con el trapeado para evitar el mismo problema.

Corrección del Constructor: El constructor corregirá la imperfección siempre y cuando estas sean reportadas durante el período de garantía vigente. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la pared, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Si la pared ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios después de la corrección realizada por el constructor

Mantenimiento por parte del habitante:

Las condiciones que favorecen a la manifestación de la eflorescencia son características propias de los principales materiales de construcción y del entorno ambiental, por lo que se recomienda a su discreción las siguientes acciones para minimizar la posibilidad de aparición de este inconveniente en su apartamento:

1. Mantener por períodos significativos la ventilación diaria en todos los ambientes de su apartamento.
2. En épocas en que las condiciones climáticas sean extremas (exceso de lluvias y humedad) utilizar equipos para absorber la humedad en el ambiente, lo cual se considera una buena práctica común dadas estas condiciones climáticas.
3. Revise sus fachadas exteriores después de vencidas las garantías de su apartamento y pinte las mismas utilizando pinturas acrílicas o consulte con su proveedor de pinturas qué productos mitigan la manifestación de este problema. Es recomendable realizar esta acción para evitar en buena proporción el traslado de humedades externas hacia el interior.

1.9 Imperfecciones en Forro de Tablayeso:

Posible problema: Acabado superficial con manchas, uniones, imperfecciones o abombamientos.

Estándar de Calidad de Construcción:

Algunas paredes del apartamento podrán tener forro de tabla yeso por lo que en el momento de la entrega del apartamento el acabado superficial no deben presentar manchas ni irregularidades visibles, tampoco deben notarse las uniones de las planchas. Toda la superficie del tablayeso debe estar libre de abombamientos.

Si su apartamento tiene zócalo pintado sobre el tablayeso, en el momento de la entrega, toda la superficie pintada debe estar libre rayones o raspaduras.

Corrección del Constructor: El constructor corregirá las manchas, imperfecciones y uniones siempre y cuando estas sean reportadas en el momento de la entrega. El constructor corregirá los abombamientos si estos se presentan en los primeros tres meses posteriores a la entrega del apartamento y este abombamiento no sea causado por un mal uso del apartamento.

Mantenimiento por parte del habitante:

Para que el forro de tablayeso no sufra daños en su acabado superficial se recomienda lo siguiente:

1. Mantener por períodos significativos la ventilación diaria en todos los ambientes de su apartamento.
2. En épocas en que las condiciones climáticas sean extremas (exceso de lluvias y humedad) utilizar equipos para absorber la humedad en el ambiente, lo cual se considera una buena práctica común dadas estas condiciones climáticas.
3. Si va a colgar algún objeto en la pared, asegúrese que la fijación este anclada en el block o concreto. Utilice si es necesario tarugos anclados al block o concreto si necesita un anclaje más fuerte pero en

todo caso no debe fijarse solamente en el tablayeso para evitar daños o rasgadas en el acabado superficial.

4. Si su apartamento tiene zócalo pintado sobre el tablayeso, procure mantener en buen estado la pintura para proteger la integridad del tablayeso, se recomienda repintar las áreas que evidencien algún deterioro por golpes o raspaduras y por lo menos cada 2 años se recomienda repintar todo el zócalo del apartamento.

2. LOSAS SUPERIORES

2.1. Fisuras en las Losas Superiores

Posible problema: Aparición de fisuras en las losas superiores del apartamento.

Estándar de Calidad de Construcción: Por la constante contracción y expansión del concreto de un apartamento nuevo, es normal que eventualmente aparezcan fisuras en las losas superiores del apartamento que estarán en el orden de 1mm. Este tipo de fisuras en ningún momento representan algún peligro estructural del edificio. En el momento de la recepción del apartamento, las losas no deben de tener ningún tipo de fisura. El constructor en el primer año después de escriturado el apartamento procederá a reparar las áreas donde aparezcan estas fisuras.

Corrección del Constructor: En el caso de las fisuras de expansión o contracción, el constructor procederá a revisarlas y a reparar cualquier fisura siempre que el reclamo sea reportado dentro del tiempo del primer año posterior a la fecha de escrituración. La reparación se efectuará eliminando parte del texturizado de la losa donde apareció la fisura, se colocará una franja de cedazo plástico en toda la extensión de la fisura utilizando resina para adherir el cedazo a la losa, luego se resanará con pasta, y se procederá a aplicar nuevamente el cernido plástico. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la losa, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Si la losa ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios. Quedan excluidos aquellos casos en que las fisuras aparezcan o sean reportadas posterior e inmediatamente a un temblor entendiéndose que esto se ha dado como resultado del fenómeno.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: Para ayudar a minimizar el apareamiento de fisuras por expansión y contracción, es importante mantener el apartamento bien ventilado, ya que los apartamentos que permanecen cerrados por largo tiempo, son los que presentan más fisuras con el tiempo, ya que adicionalmente se acumula humedad dentro del apartamento que también afecta este proceso.

2.2. Humedad y Filtraciones en la Losa Superior

Posible problema: Que se presenten humedad o filtraciones en la losa superior por desprendimiento o degradación del impermeabilizante en la parte exterior de la losa superior del apartamento.

Estándar de Calidad de Construcción: No deben aparecer manchas por humedad filtrada en las losas superiores, ya que las mismas se encuentran impermeabilizadas.

Corrección del Constructor: El constructor deberá verificar la mancha de humedad, y verificar las posibles causas de la filtración. Una vez encontrada la causa de la filtración, procederá a corregir la causa y a aplicar de nuevo el impermeabilizante por afuera y texturizado plástico de la losa por dentro. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la losa, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Si la losa ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios. Esta reparación se efectuará siempre y cuando el posible problema se dé y sea reportado dentro de los siguientes veinticuatro meses posteriores a la fecha de escrituración del apartamento, y no se deba al mal trato del apartamento.

Mantenimiento de apartamento por parte del habitante: para ayudar a minimizar el apareamiento de manchas de humedad en las losas superiores, es importante evitar colocar cualquier tipo de material en la losa superior, donde se le acumule agua y pueda causar filtración de humedad en las losas, ocasionando aparición de manchas de humedad por filtración de agua y hasta un desprendimiento de la textura plástica, en cuyo caso no cubre la garantía. Adicionalmente el agua debe correr libremente en la losa superior, por lo que las caídas de agua deben mantenerse libres. Cualquier acumulación de agua, aunque se encuentre impermeabilizada la losa puede ocasionarle posibles problemas de filtración. La losa debe limpiarse periódicamente. (Aplica para los apartamentos en el último nivel y los apartamentos con terrazas y/o balcones).

2.3 Manchas en el revestimiento y textura irregular en losas

Posible problema: pueden aparecer manchas oscuras en el texturizado plástico o irregularidades en el acabado final de la textura, esto puede ocurrir a consecuencia de que el viento levante polvo y este se impregne en las losas o pueden ser ocasionadas por reparaciones efectuadas posteriormente a la aplicación del texturizado

Estándar de Calidad de Construcción: En el momento de la entrega del apartamento, las losas deberán estar limpias, sin manchas ocasionadas por el polvo y sin área que evidencie alguna reparación de la losa en el proceso constructivo y la textura debe ser regular y uniforme en toda la superficie del mismo.

Corrección del Constructor: Si el apartamento presenta algún tipo de manchas o áreas en losas con textura irregular, el constructor deberá corregirlas. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la losa, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Si la losa ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios. Esta actividad la realizará el constructor únicamente si es reportada en el momento de entrega del apartamento.

2.4. Áreas bofas, abombado y desprendimiento de revestimiento en losas

Posible problema: áreas de losas bofas, abombamientos o desprendimientos de revestimiento plástico en losas.

Estándar de Calidad de Construcción: El acabado interior de las losas debe ser sólido, uniforme y no se debe dar ningún tipo de abombado, desprendimiento de textura o áreas bofas en las losas del apartamento. Estas condiciones son válidas si la misma fue instalada correctamente, y el habitante le ha dado un buen mantenimiento a su residencia.

Corrección del Constructor: El constructor corregirá aquellas áreas en losas que se manifiesten bofas producto de un ensabietado que se esté desprendiendo parcial o completamente. La reparación se efectuará eliminando el texturizado y la capa de ensabietado del área afectada y se realizará nuevamente el ensabietado picando antes la superficie y aplicando un aditivo para mejorar la adherencia del mortero sobre la losa de concreto, al final se aplica nuevamente el revestimiento. En el caso de áreas que presenten únicamente desprendimiento de texturizado, el constructor reparará estas áreas aplicando nuevamente el texturizado necesario. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la losa, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Si la losa ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios. En ambos casos estas correcciones se realizarán dentro del primer año posterior a la escrituración del apartamento.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: para ayudar a minimizar el apareamiento de abombados y desprendimientos de textura, es importante mantener el apartamento bien ventilado, ya que los apartamentos que permanecen cerrados por largo tiempo, son los que presentan más este tipo de posible problema, ya que durante el día se acumula calor dentro del apartamento lo que ocasiona una expansión adicional y en la noche se contrae por la baja de temperatura. Adicionalmente se acumula humedad dentro del apartamento que también afecta este proceso. También deberá evitar colocar cualquier tipo de material en la losa superior, donde se le acumule agua y pueda causar humedad en las losas, ocasionando desprendimiento de la textura plástica.

2.5 Daños en superficie de losa exterior:

Posible Problema: Empozamientos en área exterior de losa superior. Áreas dañadas de capa de mezlón sobre losa superior en área exterior. (Aplica para los apartamentos en el último nivel y los apartamentos con terrazas y/o balcones).

Estándar de Calidad de Construcción: Las áreas exteriores de las losas superiores deben tener un acabado que permita el corrimiento del agua de lluvia hacia las bajadas pluviales o gárgolas, no deben tener depresiones que causen empozamientos de agua y degradación del impermeabilizante. Tampoco deberán de haber áreas con mezclones cuarteados, bofos o degradados. (Aplica para los apartamentos en el último nivel y los apartamentos con terrazas y/o balcones).

Corrección del Constructor: El constructor corregirá cualquier depresión en las losas garantizando un buen corrimiento del agua hacia las bajadas correspondientes. También corregirá las áreas que tengan mezclones bofos, cuarteados o dañados levantando el mezlón dañado, realizará un picado y limpieza de la superficie a reparar, aplicará aditivo para unir mortero con concreto y restablecerá la superficie con un mortero con proporciones adecuadas de material para esta aplicación. Por último impermeabilizará a dos manos el área reparada. Esta actividad la realizará el constructor siempre y cuando sea reportada dentro de los 2 años posteriores a la escrituración del apartamento y cuando se compruebe que los daños no fueron causados por mal uso o almacenaje de cualquier material sobre la superficie de las losas. Si estas filtraciones dañan el acabado interior de la losa, el constructor deberá reparar dicho acabado. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la losa, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Si la losa ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios. (Aplica solamente para los apartamentos en el último nivel).

2.6 Sello asfáltico en albardones y entre paredes colindantes:

Posible problema: Desprendimientos de área que genera el sello entre la losa y el manto asfáltico.

Estándar de calidad de Construcción: El sello asfáltico entre paredes debe estar en buen estado en toda su extensión, no debe presentar desprendimientos, rasgaduras o puntos por donde se filtre la humedad. Esto se logra con la implementación de una membrana asfáltica que cubre el espacio entre los muros de los apartamentos y se coloca en la parte superior de las losas. Para su colocación se necesita que la superficie este limpia, seca y libre de partículas sueltas, se realiza una imprimación de base asfáltica y se coloca la membrana a

todo lo largo de la unión entre muros o sobre el albardón y se adhiere a la superficie utilizando equipos portátiles de gas para generar el calor necesario para el pegado de la membrana.

Corrección del Constructor: Si el sello se despega en algunas partes o en la totalidad entre paredes o en el albardón, el constructor deberá de reparar el sello utilizando el equipo y materiales especializados para esta aplicación. Esta actividad la realizará el constructor siempre y cuando sea reportada dentro de los 2 años posteriores a la escrituración del apartamento.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: El residente deberá revisar el sello asfáltico antes de cada invierno y deberá mantenerlo limpio y libre de objetos que puedan dañarlo o romperlo. Deberá revisar que las bajadas de agua estén libres de basura o taponamientos que impidan el libre corrimiento del agua de lluvia

2.7 Imperfecciones

Posible problema: desniveles y/o imperfecciones (protuberancias, ondulaciones) en la superficie interior de las losas.

Estándar de Calidad de Construcción: debido al nivel de producción y a la vibración a la que es expuesta al momento de fundir el concreto en losas, es de esperar que en el producto final se observen ciertos desniveles e imperfecciones (ondulaciones, protuberancias, etc.) en las losas, sin embargo no deben de exceder a un centímetro en cada losa. En lo correspondiente a protuberancias, ondulaciones y venas no deberán darse.

Corrección del Constructor: Si este problema se reporta en los primeros tres meses posteriores a la escrituración del apartamento, el constructor deberá corregir el problema desgastando o rellenado el sector según el caso, aplicando sabieta con algún aditivo adecuado para concreto. La tonalidad del acabado final del área reparada será levemente diferente al resto de la losa, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Si la losa ya se encuentra previamente pintada, el propietario deberá hacer los retoques de pintura que sean necesarios.

3. PISO CERÁMICO

3.1 Manchas o desprendimiento del estuque

Posible problema: pisos con manchas o con desprendimiento de estuque.

Estándar de Calidad de Construcción: al momento de la recepción del apartamento los pisos deben estar sin manchas y sin desprendimiento del estuque. En el proceso constructivo el constructor deberá tener el cuidado de no instalar pisos que de fábrica tengan manchas en la superficie que no se puedan eliminar.

Corrección del Constructor: en el caso de que al recibir el apartamento algún piso se encuentre manchado, se procederá a limpiarlo inmediatamente, y si no se pudiese limpiar, la constructora procederá a cambiar los pisos manchados en los siguientes 5 días hábiles de entregado el apartamento. No se hará ninguna reparación de pisos manchados que no sea reportada durante el proceso de entrega del apartamento. El constructor corregirá los desprendimientos de estuque que sean reportados en los primeros tres meses posteriores a la escrituración del apartamento y no se deba al mal uso o mantenimiento inadecuado del apartamento. Cuando el constructor corrija el estuque o cambie pisos, la tonalidad del estuque final del área reparada será levemente diferente a la tonalidad del estuque de los pisos adyacentes, ya que por la diferencia de edades de la aplicación inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: se recomienda al habitante del apartamento que para mantener sin manchas su piso, evite el derrame de cualquier sustancia tóxica o corrosiva sobre su piso, así como la limpieza la efectúe solamente con un trapeador húmedo. No hay necesidad de la aplicación de ceras para conservar el brillo natural del piso cerámico.

3.2. Pisos con fisuras, con erupciones o abombados, desportillados o con rayones:

Posible problema: que aparezcan pisos con fisuras, con erupciones o abombados, desportillados o con rayones.

Estándar de Calidad de Construcción: los pisos cerámicos si se les da un trato normal y un adecuado mantenimiento no tienen por qué presentar fisuras, erupciones o abombados, desportillamientos o rayones por lo que los pisos de los apartamentos en el momento de la entrega deben de estar libres de las imperfecciones mencionadas en el párrafo anterior. En el proceso constructivo el constructor deberá tener el cuidado de no instalar pisos que de fábrica tengan estos daños o imperfecciones.

Corrección del Constructor: si en el momento de la recepción del apartamento se detectan pisos con problemas de erupciones o abombados, piezas de piso rotas o desportilladas éstas deberán de reportarse durante el recorrido de la entrega del apartamento y coordinar la fecha para su cambio. Si en los primeros tres meses posteriores a la escrituración el residente reporta pisos fisurados y se determina que no fue por mal uso del residente, el constructor procederá a cambiar los pisos dañados. La tonalidad del estuque final del área reparada será levemente diferente a la tonalidad del estuque de los pisos adyacentes, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. No se remplazarán pisos que estén astillados o dañados por el mal uso, golpes o mal mantenimiento que se les haya dado. Quedan excluidos aquellos casos en que las fisuras o levantamiento aparezcan o sean reportadas posterior e inmediatamente a un temblor entendiéndose que esto se ha dado como resultado del fenómeno. **No se reparan pisos astillados o rotos posterior a la entrega del apartamento.**

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: se recomienda que para mantener sin daños su piso, evite derramar cualquier sustancia tóxica o corrosiva sobre su piso, así como la limpieza la efectúe solamente con un trapeador húmedo. No hay necesidad de la aplicación de ceras para conservar el brillo natural del piso. Evite dejar caer objetos contundentes que pueden ocasionar rajaduras o desportillamiento del piso, así como arrastrar muebles en el piso puede ocasionar rayones profundos que parezcan como rajaduras. Todo esto no es cubierto por la garantía en ningún momento.

3.3. Desnivel entre pisos Adyacentes y Depresiones

Posible problema: desnivel entre pisos adyacentes o depresión en un área de pisos instalados.

Estándar de Calidad de Construcción: el piso debe estar completamente nivelado, la tolerancia de un desnivel entre pisos adyacentes es de 1 milímetro. En cuanto a la depresión máxima en un área instalada, el valor será de 1 milímetros por metro de longitud instalada dentro de un ambiente del apartamento.

Corrección del Constructor: si el piso muestra un desnivel mayor a lo especificado en el estándar anterior y es reportado por el residente dentro de los tres meses siguientes a la fecha de escrituración, el constructor procederá a verificar el desnivel y a reparar los pisos afectados. No se repararán pisos astillados o desportillados que no hayan sido reportados al momento de recibir el apartamento. El constructor no garantiza encontrar pisos idénticos a los que se retiren y se tratará en dado caso de colocar lo más parecido que se encuentre en ese momento en el mercado. Cuando el constructor cambie pisos, variara levemente la tonalidad en el estuque del piso cambiado con la de los pisos adyacentes pero con el tiempo esta variación no será perceptible.

3.4. Fisuras en las sisas o juntas del piso

Posible problema: aparición de fisuras en las sisas o juntas del piso.

Estándar de Calidad de Construcción: por la constante contracción y expansión de las losas de concreto de un edificio nuevo, es normal que aparezcan fisuras en las sisas o juntas de los pisos del apartamento. Este tipo de fisuras no medirá más de un milímetro de ancho y en ningún momento representan algún posible problema para el edificio ni el apartamento.

Corrección del Constructor: En el caso de las fisuras de expansión o contracción, el constructor procederá a revisarlas y a reparar cualquier fisura que se presente en las sisas, siempre que el reclamo sea reportado dentro del tiempo de los tres meses posteriores a la fecha de escrituración y la causa sea ajenas al mal uso o mantenimiento inadecuado por parte del residente. La tonalidad del estuque final del área reparada será levemente diferente a la tonalidad del estuque de los pisos adyacentes, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: se recomienda que para mantener sin daños su piso, evite derramar cualquier sustancia tóxica o corrosiva sobre su piso, así como la limpieza la efectúe solamente con un trapeador húmedo. No hay necesidad de la aplicación de ceras para conservar el brillo natural del piso. Evite dejar caer objetos contundentes que pueden ocasionar rajaduras o desportillamiento del piso, así como arrastrar muebles en el piso puede ocasionar rayones profundos que parezcan como rajaduras. Todo esto no es cubierto por la garantía en ningún momento.

3.5. Pisos desprendidos

Posible problema: desprendimiento del piso

Estándar de Calidad de Construcción: los pisos cerámicos si se les da un trato normal y un adecuado mantenimiento no tienen por qué desprenderse.

Corrección del Constructor: si durante el primer año posterior a la fecha de escrituración se presenta el posible problema y es reportado por parte del residente, el constructor verificara que la causa no fue provocada por trabajos de remodelación, ampliación, mal cuidado o mantenimiento del apartamento, procederá a efectuar el cambio de los pisos afectados. El constructor no garantiza encontrar pisos idénticos a los que se retiren y se tratará en dado caso de colocar lo más parecido que se encuentre en ese momento en el mercado. No se remplazarán pisos que estén astillados o desprendidos por el mal uso, golpes o mal mantenimiento que se les haya dado. La tonalidad de la sisa será lo más parecido al área adyacente de la reparación. Es necesario hacer notar que puede darse el caso de algún piso si se golpea con algún objeto suene bofo, esto no significa que este dañado o mal colocado, y no se cambiara mientras no se desprenda y el área de la unidad que suena bofa sea menor al 3% del tamaño del piso. Si el área bofa es mayor al porcentaje indicado el constructor procederá a cambiar los pisos si este problema se manifiesta dentro de los primeros doce meses posteriores a la fecha de escrituración. Si durante el periodo de garantía, algunos de los pisos bofos se desprendieran, entonces la constructora procederá a reemplazarlos. Quedan excluidos aquellos casos en que las o levantamiento aparezcan o sean reportadas posterior e inmediatamente a un temblor entendiéndose que esto se ha dado como resultado del fenómeno.

3.6. Variación del tono del piso

Posible problema: variación del tono del piso

Estándar de Calidad de Construcción: debido a la producción del piso, es posible que la tonalidad varíe con respecto al apartamento modelo. No así el cambio de tonalidad de pisos dentro del mismo apartamento

Corrección del Constructor: Si en el momento de la recepción del apartamento, se detectan áreas de pisos con diferente tonalidad, el constructor procederá a cambiar los pisos necesarios para que todo el ambiente quede uniforme respecto a la tonalidad. Cuando el constructor cambie pisos, variara levemente la tonalidad en el estuque del piso cambiado con la de los pisos adyacentes pero con el tiempo esta variación no será perceptible.

3.7. Variación en Ancho de sisas

Posible Problema: Diferencia en anchos de sisas entre pisos.

Estándar de calidad de construcción: Debido a que el piso se produce en serie, existen márgenes de tolerancia por parte del fabricante. En base a lo anterior, la tolerancia máxima para la variación en el ancho de la sisa del piso será de 1,5 mm.

Corrección del constructor: Si durante los primeros tres meses posteriores a la escrituración del apartamento el residente reporta una variación mayor a la tolerancia indicada en el estándar, el constructor verificara esta situación y deberá de realizar el reemplazo de las piezas que ocasionen este inconveniente en las áreas que estén fuera del estándar establecido. El constructor no garantiza encontrar pisos idénticos a los que se refiren y se tratará en dado caso de colocar lo más parecido que se encuentre en ese momento en el mercado. Cuando el constructor cambie pisos, variara levemente la tonalidad en el estuque del piso cambiado con la de los pisos adyacentes pero con el tiempo esta variación no será perceptible.

3.8 Variación de la Tonalidad del Estuque:

Posible Problema: Diferencia de tonalidad en estuque de pisos.

Estándar de calidad de construcción: En el momento de recepción del apartamento, el color del estuque en el piso debe tener una tonalidad uniforme en todos los ambientes y no presentara ningún tipo de manchas que alteren la tonalidad o apariencia del Estuque.

Corrección del constructor:

El constructor deberá corregir la diferencia de tonalidad de las áreas de estuque que presenten este problema

4. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

4.1. Unidades Incompletas

Posible problema: faltan unidades en el momento de la recepción del apartamento.

Estándar de Calidad de Construcción: se debe de entregar el apartamento con todas las unidades eléctricas que se indican en el plano de construcción vigente de la misma.

Corrección del Constructor: si dentro de los 3 meses posteriores a la firma de escritura del apartamento se detecta que falta alguna unidad del sistema eléctrico del apartamento, se procederá a anotarlo y a completarlo en los siguientes cinco días hábiles posteriores al reclamo.

4.2. Problema con la Instalación Eléctrica

Posible problema: problemas de funcionamiento en los elementos que conforman el sistema eléctrico del apartamento entre lo que se pueden listar los siguientes casos:

- Los flipones se disparen
- Dados de apagadores trabados
- Falta de energía en algún tomacorriente, o plafonera, etc.
- No se tengan identificados los circuitos en la caja de flipones.
- Los ductos secos de electricidad no tienen guía de alambre galvanizado o están obstruidos.

Para que el residente pueda establecer cualquier posible problema en cuanto al funcionamiento de la red eléctrica del apartamento, se tendrá que esperar a que el mismo haga el trámite correspondiente con su conexión eléctrica y hasta entonces proceder a probar sus unidades eléctricas. Todo posible problema del sistema de instalación eléctrico deberá ser reportado dentro de los primeros doce meses posteriores a la fecha de escrituración. En lo correspondiente al estado y apariencia física de las placas se deberá efectuar la revisión al momento de la entrega para detectar cualquier inconveniente ya que posteriormente no se aceptarán reclamos.

Estándar de Calidad de Construcción: El constructor debe entregar el apartamento con todas las unidades eléctricas en perfecto estado y ductos secos con guías de alambre galvanizado que estén indicados en el plano de construcción vigente de la misma. También identificara en la caja principal de flipones los circuitos del apartamento. El constructor deberá entregar la instalación eléctrica de acuerdo al diseño de los planos eléctricos y en condiciones para funcionar cuando el propietario habilite el servicio eléctrico del apartamento. Cada modelo de apartamento está diseñado para que funcione con un amperaje máximo definido en la descripción y diseño del apartamento. Si el residente habilita un electrodoméstico que supere esta capacidad, deberá hacer los cambios necesarios por cuenta propia en la red eléctrica para el buen funcionamiento del sistema eléctrico.

Corrección del Constructor: el constructor deberá revisar cual es el posible problema de funcionamiento de la red eléctrica o de los elementos individuales que se está reportando y buscarle solución al mismo. Una vez encontrado el causante se procederá a repararlo en los siguientes 5 días hábiles. El constructor cambiara los dados de los apagadores que estén forzados o trabados. El constructor identificará los circuitos del apartamento por medio de una calcomanía que se pegará en la caja de flipones donde se identifican los circuitos que a cada flipón le corresponden. También identificara los ductos secos eléctricos que tenga el apartamento. El constructor instalara la guía galvanizada en los ductos secos que no lo tengan y corregirá los ductos secos que estén obstruidos. Estas actividades, las realizara el constructor si son reportadas por el residentes en los primeros doce meses posteriores a la escrituración del apartamento. **Mantenimiento del apartamento por parte del habitante:** para poder ayudar a mantener las instalaciones eléctricas de su apartamento, es importante que usted sepa exactamente cuáles son las limitaciones de la misma, y la forma como fue diseñada. El amperaje máximo es de 80 amperios por apartamento. En la hoja descriptiva de su apartamento se indica información relevante sobre este tema. También encontrará información de utilidad en los planos eléctricos del apartamento. Adicionalmente si se efectúa alguna modificación a las instalaciones eléctricas del apartamento, pierde garantías de las mismas. No cubre la garantía en caso se excedan los límites establecidos de carga para los cuales fue diseñada la red y ocurre algún daño en el sistema eléctrico del apartamento o en los aparatos eléctricos que estén conectados a la misma. Se recomienda contratar a un electricista autorizado y calificado para realizar cualquier trabajo de equipamiento en la red eléctrica de su apartamento (por ejemplo: instalación de calentador, secadora, etc.)

5. PUERTAS

7.1 Marcos y Bisagras de puertas mal Colocados o Desajustados

Posible problema: desajuste en puertas o bisagras de las puertas.

Estándar de Calidad de Construcción: las puertas y bisagras de los apartamentos deberán funcionar bien y estar bien ajustadas.

Corrección del Constructor: si el posible problema se presenta dentro de los primeros tres meses posteriores a la

GARANTÍAS Y ESTÁNDARES DE CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN

fecha de la escrituración, el constructor procederá a verificar el posible problema. El problema se puede dar por varias razones, mala instalación, por cambios de temperatura en el apartamento que hacen que la madera se expanda y contraiga ocasionando rupturas o desajustes de los marcos, o por mal uso. Una vez detectado el posible problema, la constructora procederá a repararlo dentro de los siguientes cinco días hábiles. No se reparan daños ocasionados por el mal uso de las puertas.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: para evitar cualquier desajuste en bisagras y puertas es importante el buen uso de las mismas, lo que implica que no se abuse del uso de la fuerza al cerrarlas, que no se usen para colgar objetos pesados, que los niños no se cuelguen de las mismas. Una buena ventilación del apartamento ayudará a minimizar los daños por cambios de temperatura y por humedad. Si existe una fuga de agua y las puertas y marcos resultan dañados no cubre la garantía, a menos que la fuga de agua haya sido ocasionada por un error de la constructora.

7.2 Mal Funcionamiento de las Chapas de las puertas

Posible problema: Mal funcionamiento de las chapas de las puertas.

Estándar de Calidad de Construcción: Las chapas de todas las puertas deben funcionar bien. En la recepción del apartamento el residente probara que las chapas de todas sus puertas funcionan correctamente.

Corrección del Constructor: Si las chapas muestran un posible problema de funcionamiento dentro de los primeros tres meses posteriores a la fecha de escrituración y se reporta por el residente a tiempo, el constructor procederá a verificar el posible problema. Si el posible problema no es por el mal uso y mantenimiento de la chapa, se procederá a cambiar o reparar la misma. No se procederá a cambiar ninguna chapa que indique que ha sido dañada por forzamiento o por mal uso de la misma.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: Para optimizar el buen funcionamiento de sus chapas, deberá utilizar copias de llaves de buena calidad, no deberá forzarlas con ningún instrumento en caso de pérdida de llaves. Cada 6 meses se recomienda que se lubriquen con grasa grafitada para preservar los mecanismos de la chapa. No se podrá utilizar para esto aceites de ningún tipo.

7.3 Variaciones de la tonalidad en las puertas de madera natural y/o enchapada

Posible problema: Variación de la tonalidad en las puertas de madera natural y/o enchapada.

Estándar de Calidad de Construcción: En el caso en que el apartamento que adquirió incluya puertas de madera natural o enchapada, debe tomar en cuenta que es posible que se dé una variación de tonalidad de las puertas en comparación con las instaladas en el apartamento modelo. Esto es debido a la característica natural de las vetas de la madera por lo que no se efectuará ningún cambio, siempre y cuando todas las puertas interiores presenten la misma tonalidad.

7.4 Manchas de moho por exceso de humedad

Posible problema: moho en los marcos y puertas por exceso de humedad.

Estándar de Calidad de Construcción: Al momento de entregar el apartamento, las puertas y marcos deben de estar limpios y libres de moho. Si posteriormente a la entrega del apartamento, saliera moho en marcos y puertas, y la misma no sufriera cambios en su tamaño, la limpieza es responsabilidad del propietario.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: Debe de mantener el apartamento bien ventilado. Si el apartamento se encuentra ubicado en un lugar con altos niveles de humedad se recomienda la utilización de un deshumidificador y la limpieza constante de las puertas y sus marcos.

7.5 Golpes y manchas en puertas

Posible problema: Puertas con golpes, manchas o rayadas

Estándar de calidad de construcción: En el momento de la recepción del apartamento todas las puertas deben de estar libres de golpes, manchas o rayones.

Corrección del constructor: El constructor corregirá los daños que presenten las puertas en el momento de la recepción del apartamento. La corrección debe ser satisfactoria al propietario de lo contrario la constructora deberá cambiar las puertas por otras nuevas del mismo tipo y calidad. Cualquier daño físico que se reporte después de la entrega del apartamento no se atenderá por parte del constructor.

7.6 Puertas desplomadas, marcos de puertas despintados o rajados

Posible problema: Mala instalación de puertas, desprendimiento de pintura en marcos de puertas, rajaduras por expansión y contracción de la madera de los marcos de las puertas.

Estándar de calidad de construcción: Las puertas que se instalaran en el apartamento deben de estar a nivel y a plomo. La pintura en los marcos no debe presentar desprendimiento o descascaramiento y los marcos no deben presentar rajaduras.

Corrección del constructor: El constructor corregirá los desalineamientos o desplomes de las puertas instaladas, también pintara de nuevo las áreas de los marcos que presenten desprendimiento o descascaramiento de pintura. El constructor corregirá las fisuras en los marcos de las puertas si aparecen dos o menos, si aparecen más de dos fisuras deberá de reemplazar por otro elemento nuevo. Estos reclamos los atenderá el constructor solamente en los primeros 3 meses después de la firma de la escritura de compraventa. No se atenderán golpes o daños en la las puertas que sean consecuencia del mal uso del residente o que no sean reportados en la entrega del apartamento.

7.7. Puertas corredizas desplomadas, trabadas y marcos de puertas sucios o rayados

Posible problema: Mala instalación de puertas, acumulación de tierra en carriles de corrimiento y manchas de silicón, pintura. Rayones o raspones en actividad de transporte o instalación.

Estándar de calidad de construcción: Las puertas corredizas que se instalaran en el apartamento deben de estar a nivel y a plomo. Las puertas corredizas deberán deslizar con facilidad sobre sus perfiles de corrimiento los cuales deben de estar limpios y libres de tierra o basura. Los marcos y vidrios de las puertas deben de estar limpios y libres de raspones o rayones.

Corrección del constructor: El constructor corregirá los desalineamientos o desplomes de las puertas instaladas. También corregirá cualquier atascamiento de la puerta corrediza que sea causado por una mala instalación o por acumulación de basura en el perfil de corrimiento. El constructor de ser posible desvanecerá los rayones o raspones que presenten los marcos de la puerta o vidrios de las mismas, si no es posible deberá cambiar la pieza

afectada por una nueva. Estos reclamos los atenderá el constructor solo en el momento de la entrega del apartamento.

Mantenimiento por parte del residente: El residente como mínimo una vez por mes deberá limpiar el canal por donde corre la parte móvil de la puerta corrediza utilizando una brocha para remover el polvo o la tierra que se pueda acumular y generar obstrucciones. También lubricará las partes móviles con un spray a base de silicón para lograr mejores coberturas de las áreas indicadas. Es importante considerar que el mantenimiento y limpieza de los marcos, rieles y drenajes de los mismos (si aplica) es responsabilidad del propietario por lo que se sugiere que se realice dicho mantenimiento de manera periódica con el fin de asegurar el buen funcionamiento y prolongar la vida útil de las puertas, marcos y rieles.

6. VENTANAS

8.1 Marcos y vidrios Manchados

Posible problema: marcos y vidrios manchados por la instalación.

Estándar de Calidad de Construcción: Los marcos y vidrios de las ventanas deberán estar limpios en el momento de la entrega de su apartamento.

Corrección del Constructor: si en el momento de la entrega de su apartamento se detecta que los marcos y vidrios se encuentran manchados, se tomará nota y se procederá a efectuar la limpieza en los siguientes 5 días hábiles de haber recibido la residencia. No se aceptará hacer esta limpieza si no es reportada en el momento de la entrega del apartamento.

8.2 Filtración de Agua por la Ventana

Posible problema: filtración de agua por los vidrios de la ventana o por los marcos de las ventanas.

Estándar de Calidad de Construcción: las ventanas deberán quedar bien ajustadas a sus marcos, se considera normal una separación entre vano y marco de ventana de no más de 5mm. Esta separación no debe permitir la filtración de agua debido a que este espacio es llenado por los empaques y sellos de silicón. Los empaques de los marcos de la ventana deben estar bien cortados a la medida para que no se entre el agua. El sello en la orilla de la ventana debe estar instalado en el interior y exterior de la ventana, debe estar bien alineado y libre de manchas o restos de textura.

Corrección del Constructor: Si se da una filtración en las ventanas dentro de los primeros tres meses después de haber sido firmada la escritura del apartamento, el constructor verificará la filtración determinando la causa de la misma y procederá con la reparación del posible problema, dentro de los siguientes cinco días hábiles. No se procederá con la reparación si el daño se debe al mal uso de las ventanas.

No se harán cambios de marcos de ventanas rotas o con golpes, posteriores a la entrega del apartamento.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: se deberá tener cuidado de no golpear los marcos de aluminio de tal forma que se puedan desajustar, o dañar el sello del marco con el vano de la ventana.

8.3 Vidrios Rotos o Astillados

Posible problema: vidrios rotos o astillados a la hora de entregar el apartamento.

Estándar de Calidad de Construcción: todos los vidrios de la residencia se deberán encontrar libres de rajaduras, piezas astilladas a la hora que se entrega el apartamento al cliente.

Corrección del Constructor: en caso que se encuentre este tipo de defecto a la hora de entregar la residencia, se tomará nota del posible problema y se procederá al cambio de los vidrios dañados en los siguientes cinco días hábiles después de la entrega del apartamento. **Es importante recalcar que los reclamos en los vidrios rotos y astillados sólo se aceptaran al momento de la entrega del apartamento.**

8.4 Ventanas Corredizas Desplomadas, trabadas y marcos de ventanas sucios o rayados

Posible problema: Mala instalación de ventanas, acumulación de tierra en carriles de corrimiento y manchas de silicón, pintura. Rayones o raspones en actividad de transporte o instalación.

Estándar de calidad de construcción: Las ventanas corredizas que se instalaran en el apartamento deben de estar a nivel y a escuadra. La ventana corrediza deberá deslizar con facilidad sobre sus perfiles de corrimiento los cuales deben de estar limpios y libres de tierra o basura. Los marcos de las ventanas deben de estar limpios y libres de raspones o rayones. Los pasadores deben funcionar correctamente y no deben de estar flojos o torcidos.

Corrección del constructor: El constructor corregirá los desalineamientos o desplomes de las ventanas instaladas. También corregirá cualquier atascamiento de la ventana corrediza que sea causado por una mala instalación o por acumulación de basura en el perfil de corrimiento. El constructor de ser posible desvanecerá los rayones o raspones que presenten los marcos de la ventana, si no es posible deberá cambiar la pieza afectada por una nueva. Estos reclamos los atenderá el constructor solo si son reportados en el momento de la entrega del apartamento.

Mantenimiento por parte del residente: El residente como mínimo una vez por mes deberá limpiar el canal por donde corre la parte móvil de la ventana corrediza utilizando una brocha para remover el polvo o la tierra que se pueda acumular y generar obstrucciones. También lubricará las partes móviles con silicón en spray para lograr mejores coberturas de las áreas indicadas.

8.5 Perfiles de ventanas desajustadas

Posible problema: Debido a que las ventanas son ensambladas puede darse el caso en que las uniones estén mal cortadas, desajustadas o separadas,

Estándar de calidad de construcción: Las imperfecciones de los perfiles son aceptables si no superan 1mm en la separación de esquinas y áreas que estén unidas o ensambladas.

Corrección del constructor: El constructor corregirá los problemas que no estén dentro del estándar de calidad, de no lograrse una reparación se deberá cambiar la pieza afectada por una nueva. Estos reclamos los atenderá el constructor solo en el momento de la entrega del apartamento.

Mantenimiento por parte del residente: El residente como mínimo una vez por mes deberá limpiar el canal por donde corre la parte móvil de la ventana corrediza utilizando una brocha para remover el polvo o la tierra que se pueda acumular y generar obstrucciones. También lubricará las partes móviles con un silicón en spray para lograr mejores coberturas de las áreas indicadas.

8.6 Problemas en drenajes, accesorios despintados y sellos

Posible problema: Drenajes mal realizados o defectuosos, accesorios despintados y sellos mal aplicados,

Estándar de calidad de construcción: Los drenajes de las ventanas deben de venir incluidos en el perfil de la misma y no se acepta que el constructor lo realice en obra. Las piezas de las ventanas no deben de estar despintadas. El sello en las ventanas debe de ser aplicado en las áreas que lo requieran, sin derrames, rebabas o excesos.

Corrección del constructor: El constructor corregirá los problemas que no cumplan con del estándar de calidad, si no es posible el constructor deberá cambiar la pieza afectada por una nueva. En el caso de las piezas si no son del color del perfil se procederá a cambiarlos y colocar del color del perfil que se utiliza. Los sellos de silicón deberán de reemplazarse si no cumplen con el estándar.

Estos reclamos los atenderá el constructor solo en el momento de la recepción del apartamento.

En el caso de los drenajes de las ventanas, el constructor corregirá esta situación si se reporta en los primeros tres meses posteriores a la entrega del apartamento siempre y cuando el problema no sea por mal uso o falta de mantenimiento de las ventanas.

Mantenimiento por parte del residente: El residente deberá de limpiar el aluminio, PVC y vidrio con productos adecuados para el buen mantenimiento de las ventanas, no deberá de utilizar productos que contengan solventes ya que estos pueden degradar o dañar el perfil, los accesorios, los sellos y los empaques.

9 ARTEFACTOS SANITARIOS

9.1 Lavamanos

9.1.1 Desperfectos de fábrica

Posible problema: Daños de fábrica o instalación o instalación:

- Manchados
- Rajados
- Rayados
- Desportillados
- Diferente tonalidad de color de accesorios

Estándar de calidad de construcción: En el momento de la recepción del apartamento, el lavamanos y sus accesorios no tendrán ningún defecto de fábrica (manchas, ralladuras, rajaduras o desportillamientos) y deberá estar libre de daños provocados en la instalación del mismo. En cuanto a la tonalidad de los accesorios, por su proceso de fabricación, es posible que eventualmente se dé una diferencia de tonalidad pero esta será mínima.

Corrección del constructor: El constructor procederá a cambiar las piezas o accesorios dañados o defectuosos. Esta actividad la realizará el constructor únicamente si es reportada en el momento de entrega del apartamento.

9.1.2 Lavamanos caído o mal colocado

Posible problema: que el lavamanos se encuentre mal colocado o caído.

Estándar de Calidad de Construcción: El lavamanos se debe entregar bien colocado, nivelado y alineado.

Corrección del Constructor: Si en el momento de la entrega del apartamento se verifica que el lavamanos está desnivelado, mal colocado, caído o flojo El constructor procederá a tomar nota del posible problema y a repararlo dentro de los siguientes cinco días hábiles después de la entrega del apartamento. Luego de la reparación el propietario verificará que el trabajo sea satisfactorio ya que el constructor no realizará reparaciones posteriores del mismo problema.

9.1.3 Fuga en el Sifón o Desagüe

Posible problema: fuga en el sifón y en el desagüe de los lavamanos.

Estándar de Calidad de Construcción: los lavamanos deberán ser entregados sin fugas en el sifón.

Corrección del Constructor: si se presenta alguna fuga dentro en los primeros tres meses después de la fecha de escrituración del apartamento y es reportado por el residente, la constructora procederá a verificar el posible problema, y si es por mala instalación, procederá con la reparación del posible problema. Si la fuga se debe a mal uso del lavamanos o mal mantenimiento del mismo, no se procederá con la reparación.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: para evitar fugas en los sifones y desagües de los lavamanos hay que mantener libres de obstrucciones para no correr el riesgo de dañar los sifones o desagües a la hora de usar equivocadamente los destapadores de desagües comerciales.

9.1.4 Goteo de las Llaves del Lavamanos

Posible problema: goteo constante de las llaves y contrallaves de los lavamanos.

Estándar de Calidad de Construcción: todas las llaves deben de ser completamente herméticas a la hora de la entrega de su apartamento.

Corrección del Constructor: en el caso que se presente un goteo de las llaves o contrallaves de los lavamanos en los primeros tres meses después de la fecha de escrituración y es reportado por el residente a tiempo, se procederá a verificar el posible problema, y si este no ha sido ocasionado por el mal uso, se procederá a repararlo. Si se detecta que el daño fue ocasionado por el mal uso, no se procederá con la reparación.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: se deberá tener cuidado de no apretar demasiado las llaves, así como no golpearlas con ningún objeto contundente y pesado, ya que se dañarán.

9.2. Inodoro

9.2.1 Desperfecto de fábrica

Posible problema:

Daños de fábrica o instalación:

- Manchados
- Rajados
- Rayados
- Desportillados
- Diferente tonalidad de color de artefactos

Daños de Funcionamiento:

- Fuga en el piso
- Fuga en sifón
- Fuga en el tanque
- Fuga en la contrallave
- Operación de llenado defectuoso

Estándar de Calidad de Construcción: En el momento de la recepción del apartamento, los sanitarios y sus accesorios no tendrán ningún defecto de fábrica (manchas, ralladuras, rajaduras o desportillamientos) y deberá estar libre de daños provocados en la instalación del mismo. En cuanto a la tonalidad de los accesorios, por su proceso de fabricación, es posible que eventualmente se dé una diferencia de tonalidad pero esta será mínima. El inodoro deberá funcionar correctamente, sin fugas ni taponamientos.

Corrección del Constructor: El constructor procederá a cambiar las piezas dañadas. Esta actividad la realizará el constructor únicamente si es reportada en el momento de entrega del apartamento. Durante la entrega de su apartamento deberá probar que el agua se vaya en los inodoros para comprobar que no existen taponamientos, se verificará que no exista fuga en las llaves de agua que lo alimenten y que se llene el tanque con la presión adecuada sin provocar fuga. Si en este momento se detecta un inodoro tapado o con alguno de los problemas mencionados se tomará nota y se deberá reparar en los siguientes 5 días hábiles. Si cualquiera de los otros defectos de funcionamiento, se dan dentro de los primeros tres meses posteriores a la fecha de escrituración y es reportado por el residente a tiempo, el constructor procederá a verificar el posible problema y a repararlo. No se procederá con ninguna reparación de un daño que se deba al mal uso del inodoro, como lo puede ser un taponamiento del mismo por objetos que se le hayan introducido al mismo.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: se recomienda no usar el inodoro para otros usos que para los que está diseñado. No se deben de tirar restos de comida o de otros desperdicios, así como cualquier otro tipo de papel que no sea papel higiénico.

9.3 Ducha, Mezcladoras y Drenaje:

Problema: Cualquier tipo de posible problema que se presente en el área de la ducha, por ejemplo:

- Fuga en las llaves o en la cabeza de la ducha
- Artefactos flojos o mal instalados
- Mal olor en el desagüe
- Área de ducha no drena adecuadamente y se genera empozamiento en el piso.
- Ducha o mezcladora tapada
- Chapetas despegadas.
- Base de llaves de mezcladora despegadas de pared.

- Llaves de ducha y mezcladora desalineada.

Estándar de Calidad de Construcción: Al momento de la recepción del apartamento, todos los artefactos del área de la ducha deben funcionar correctamente y deben estar libres de los problemas de funcionamiento e instalación indicados en el párrafo anterior. En el piso de la ducha no debe darse ningún empozamiento. La reposadera de la ducha no debe generar mal olor.

Corrección del Constructor: si alguno de estos posibles problemas se da durante los primeros tres meses posteriores a la fecha de escrituración, el constructor procederá a verificar el posible problema, y a reparar el mismo. En caso que se verifique que el daño reportado se debe a un mal uso de la ducha, llave o artefacto, no se procederá con la reparación.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: para lograr mantener en buen estado la ducha es necesario tener cuidado de no apretar las llaves demasiado, de no tapar el desagüe con sustancias como restos de jabón o accesorios de baño.

9.4 Tina (EN EL CASO QUE APLIQUE)

9.4.1 Tonalidad de tina

Posible Problema: Variación en la tonalidad de la tina.

Estándar de Calidad: La tonalidad de la tina debe ser la misma que la instalada en el apartamento modelo.

Corrección del Constructor: Si la tonalidad de la tina varía respecto a la instalada en el apartamento modelo, esta deberá de ser reemplazada por una tina con la misma tonalidad. Este cambio lo realizará el constructor únicamente si es reportado en momento de la entrega del apartamento y si el proveedor de este accesorio garantiza la continuidad de la misma tonalidad en la fabricación de estos accesorios.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: Por ser un producto fabricado en fibra de vidrio, el mantenimiento o limpieza deberá de ser con paños húmedos sin ningún tipo de abrasivo o solvente, para evitar el deterioro de esta.

9.4.2 Tina rayada o quebrada

Posible Problema: Tina rayada o quebrada.

Estándar de Calidad de Construcción: La tina no debe de presentar fisuras, ni rayones, debe de estar pulida completamente y debe de presentar un brillo tenue.

Corrección del Constructor: Si en el momento de la recepción del apartamento la tina presenta rayones, se procederá a pulir por parte del constructor para desvanecer los rayones que existan, de no lograrse el caso esta será reemplazada. Si la tina presenta fisuras, desportilladuras o golpes, el constructor deberá de proceder a reemplazarla por otra nueva. El constructor atenderá estos reclamos únicamente si son reportados en la entrega del apartamento.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: Por ser un producto fabricado en fibra de vidrio, el mantenimiento o limpieza deberá de ser con paños húmedos sin ningún tipo de abrasivo o solvente, para evitar el deterioro de esta.

9.4.3 Base de tina bofa

Posible Problema: Base de tina bofa

Estándar de Calidad de Construcción: Debido a que la tina es de fibra de vidrio no tiene adherencia con la base de mezlón, por lo que en algunas ocasiones la fibra de vidrio se despega de la base de cemento y se generan áreas bofas, lo cual es aceptable, siempre y cuando la tina no se asiente más de 5mm

Corrección del Constructor: Si este problema se reporte en los primeros tres meses posteriores a la entrega de la apartamento y existen áreas en la base de la tina que generen asentamientos mayores al estándar, el constructor procederá a corregir la base de la tina. El constructor no procederá a cambiar o reparar ninguna tina o base que haya sido dañada por golpes o mal uso de la misma.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: Por ser un producto fabricado en fibra de vidrio, el mantenimiento o limpieza deberá de ser con paños húmedos sin ningún tipo de abrasivo o solvente, para evitar el deterioro de esta.

10. Pila

10.1 Manchas, desportillamientos, mal olor en el drenaje, no drena bien o presenta fugas de agua

Posible problema: La pila presenta mal olor en el drenaje, no drena bien o presenta fugas en el lavadero o depósito de agua.

Estándar de Calidad de Construcción: En el momento de la entrega del apartamento, La pila debe estar libre de manchas, desportillamientos, debe drenar bien, no tener fugas de agua y no presentar ningún mal olor.

Corrección del Constructor: Si la pila presenta este tipo de problema en los primeros doce meses posteriores a la fecha de escrituración, y se debe a razones de mala instalación y no de mal uso de la pila, la constructora procederá a efectuar la reparación. No se efectuará ninguna reparación si la pila ha sido usada

incorrectamente. Las manchas y los desportillamientos los corregirá el constructor solamente si son reportados en el momento de la entrega del apartamento.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: la pila no podrá utilizarse para el lavado de trastes de cocina, que contienen grasa ya que esto ocasionará un taponamiento de los drenajes así como mal olor. No se deberán tirar restos de comida u otras sustancias a este drenaje así como ninguna clase de objeto sólido.

10.2 Fisuras en pila o humedad en depósito o lavadero o daños en pilas revestidas con azulejo (cuando aplique):

Posible problema: que se presenten fisuras en la pila, que ocasionan fugas o manchas de humedad en el depósito o el lavadero. Que el azulejo que forra la pila presente quebraduras, rajaduras o filtraciones en el depósito o el lavadero.

Estándar de calidad de construcción: Las pilas deben tener un funcionamiento adecuado y pueden presentar pequeñas fisuras ya que son de concreto, pero en ningún momento estas pequeñas fisuras pueden presentar fugas de agua. Tampoco deben presentar humedad en las paredes del depósito o en el lavadero. En el caso de que las pilas tengan forro de azulejo, en ninguna de las áreas deben presentarse desportillamientos o fisuras que produzcan filtración de agua.

Corrección del Constructor En el momento de la entrega del apartamento se corroborará que la pila no tenga ninguna fuga ocasionada por fisuras en la misma o desportillamiento en alguno de sus elementos. Si la pila tiene forro de azulejo, la misma no deberá presentar fisuras o partes quebradas o dañadas del azulejo. Si se detecta una fuga, se procederá a tomar nota y a repararla en los siguientes 5 días hábiles. También se corregirán las áreas que produzcan condensación exterior en el depósito o lavadero. Todo lo anterior se corregirá si es reportado en la recepción del apartamento.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: Las fisuras ocasionadas por cambios de temperatura en el concreto de la pila, pueden minimizarse si el depósito de agua de la misma se mantiene todo el tiempo lleno. Además hay que tratar de no darle golpes a la pila con algo muy duro, que ocasione desportillamiento o fisuras en la misma. También debe evitarse el pararse sobre la misma o ponerle cualquier tipo de peso excesivo para lo cual no está diseñada, ya que esto puede ocasionar rupturas en la misma.

10.3 Adecuación, ranuras de lavado y rebalse de depósito de pila:

Posible problema: que se presente una mala nivelación y/o elaboración del lavadero de la pila, que el lavadero carezca de ranuración de lavado y que el depósito no tenga ranura de rebalse.

Estándar de Calidad de Construcción: En el momento de la recepción del apartamento, la pila deberá presentar un nivel adecuado para que corra y desagüe correctamente el agua así como un rayado en el lavadero que permita restregar las prendas sin rasgar las mismas. También deberá contar con la ranura de rebalse para que cuando el depósito se llene el agua rebalse hacia el lavadero.

Corrección del Constructor: El constructor procederá a la reparación de los desniveles y a la corrección del rayado del lavadero, elaborándolo nuevamente. También realizara el rebalse del depósito de la pila si esta no lo tuviera. Estas reparaciones las realizara el constructor únicamente cuando sean reportadas en los primeros tres meses posteriores a la escrituración del apartamento.

11. AZULEJOS

11.1 Manchas o desprendimiento del estuque

Posible problema: Azulejos con manchas o con desprendimiento de estuque al momento de recibir el apartamento.

Estándar de Calidad de Construcción: al momento de la recepción del apartamento los azulejos deben estar sin manchas y sin desprendimiento del estuque. En el proceso constructivo el constructor deberá tener el cuidado de no instalar azulejos que de fábrica tengan manchas en la superficie que no se puedan eliminar.

Corrección del Constructor: en durante la entrega del apartamento algún azulejo se encuentre manchado, se procederá a limpiarlo inmediatamente, y si no se pudiese limpiar, la constructora procederá a cambiar los azulejos manchados en los siguientes 5 días hábiles de entregado el apartamento. No se hará ninguna reparación de azulejos manchados que no sea reportada durante el proceso de entrega del apartamento. El constructor también corregirá los desprendimientos de estuque que sean reportados en los primeros doce meses posteriores a la escrituración del apartamento siempre y cuando este problema no se deba al mal uso o mantenimiento inadecuado del apartamento. Cuando el constructor cambie azulejos, La tonalidad del estuque final del área reparada será levemente diferente a la tonalidad del estuque de los pisos adyacentes, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: se recomienda al habitante del apartamento que para mantener sin manchas su azulejo, evite el derrame de cualquier sustancia tóxica o corrosiva sobre su azulejo, así como la limpieza la efectúe solamente con un paño húmedo. No hay necesidad de la aplicación de ceras para conservar el brillo natural del azulejo cerámico

11.2. Azulejos con fisuras, con erupciones o abombados, desportillados o con rayones:

Posible problema: que aparezcan azulejos con fisuras, con erupciones o abombados, desportillados o con rayones.

Estándar de Calidad de Construcción: los azulejos cerámicos si se les da un trato normal y un adecuado mantenimiento no tienen por qué presentar fisuras, erupciones o abombados, desportillamientos o rayones, por lo que los azulejos de los apartamentos en el momento de la recepción deben de estar libres de las imperfecciones mencionadas en el párrafo anterior. En el proceso constructivo el constructor deberá tener el cuidado de no instalar azulejos que de fábrica tengan estos daños o imperfecciones.

Corrección del Constructor: si en el momento de la recepción del apartamento se detectan azulejos con problemas de fisuras, erupciones o abombados, piezas de azulejos rotas o desportilladas éstas deberán de reportarse durante el recorrido de la entrega del apartamento y coordinar la fecha para su cambio. Si en los primeros tres meses posteriores a la escrituración el residente reporta azulejos fisurados y se determina que no fue por mal uso del residente, el constructor procederá a cambiar los azulejos dañados. Cuando el constructor cambie azulejos, La tonalidad del estuque final del área reparada será levemente diferente a la tonalidad del estuque de los azulejos adyacentes, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible. Quedan excluidos aquellos casos en que las fisuras o levantamiento aparezcan o sean reportadas posterior e inmediatamente a un temblor entendiéndose que esto se ha dado como resultado del fenómeno. **No se reparan azulejos astillados o quebrados posterior a la entrega del apartamento.**

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: se recomienda que para mantener sin daños su azulejo, evite derramar cualquier sustancia tóxica o corrosiva sobre su azulejo, así como la limpieza la efectúe solamente con un paño húmedo. No hay necesidad de la aplicación de ceras para conservar el brillo natural del azulejo. Evite dejar caer objetos contundentes que pueden ocasionar rajaduras o desportillamiento del azulejo, así como arrastrar objetos en el azulejo que puede ocasionar rayones profundos que parezcan como rajaduras. Todo esto no es cubierto por la garantía en ningún momento

11.3. Desnivel entre Azulejos Adyacentes y Depresiones

Posible problema: Desnivel entre azulejos adyacentes o depresión en un área de azulejos instalados.

Estándar de Calidad de Construcción: el azulejo debe quedar a plomo y estar nivelado, la tolerancia de un desnivel entre azulejos adyacentes será de 1 mm. En cuanto a la depresión máxima en un área instalada, el valor será de 1mm por metro de longitud de azulejo instalado dentro de un ambiente del apartamento.

Corrección del Constructor: si el azulejo muestra un desnivel o hundimiento mayor a lo especificado en el estándar y este problema es reportado dentro de los tres meses siguientes a la fecha de escrituración del apartamento, el constructor procederá a verificar el desnivel y reparar los azulejos afectados si no cumplen con el estándar. Cuando el constructor cambie azulejos, variara levemente la tonalidad en el estuque del azulejo cambiado con la de los azulejos adyacentes pero con el tiempo esta variación no será perceptible.

11.4. Fisuras en las sisas o juntas del azulejo

Posible problema: aparición de fisuras en las sisas o juntas del azulejo,

Estándar de Calidad de Construcción: por la constante contracción y expansión de las losas de concreto de un apartamento nuevo, es normal que aparezcan fisuras en las sisas o juntas de los azulejos del apartamento. Este tipo de fisuras no medirán más de un milímetro de ancho y en ningún momento presentan algún posible problema para el apartamento.

Corrección del Constructor: En el caso de las fisuras de expansión o contracción, el constructor procederá a revisarlas y a reparar cualquier fisura que se presente en las sisas, siempre que el reclamo sea reportado dentro de los tres meses posteriores a la fecha de escrituración del apartamento y la causa sea ajena al mal uso o mantenimiento inadecuado del apartamento. La tonalidad del estuque final del área reparada será levemente diferente a la tonalidad del estuque de los azulejos adyacentes, ya que por la diferencia de edades de la aplicación, inicialmente será notable, aunque con el tiempo dicha diferencia no será perceptible.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: se recomienda que para mantener sin daños su azulejo, evite derramar cualquier sustancia tóxica o corrosiva sobre su azulejo, así como la limpieza la efectúe solamente con un paño húmedo. No hay necesidad de la aplicación de ceras para conservar el brillo natural del azulejo. Evite dejar caer objetos contundentes que pueden ocasionar rajaduras o desportillamiento del azulejo así como arrastrar objetos en el azulejo que puede ocasionar rayones profundos que parezcan como rajaduras. Todo esto no es cubierto por la garantía en ningún momento.

11.5 Variación en Ancho de sisas

Posible Problema: Diferencia en anchos de sisas entre azulejos.

Estándar de calidad de construcción: Debido a que el azulejo se produce en serie, existen márgenes de tolerancia por parte del fabricante. En base a lo anterior, la tolerancia máxima para la variación en el ancho de la sisa del azulejo será de 1mm.

Corrección del constructor: Si durante los primeros tres meses posteriores a la escrituración del apartamento el residente reporta una variación mayor a la tolerancia indicada en el estándar, el constructor verificara esta situación y deberá de realizar el reemplazo de las piezas que ocasionen este inconveniente en las áreas que

estén fuera del estándar establecido. El constructor no garantiza encontrar azulejos idénticos a los que se retiren y se tratará en dado caso de colocar lo más parecido que se encuentre en ese momento en el mercado. Cuando el constructor cambie azulejos, variara levemente la tonalidad en el estuque del azulejo cambiado con la de los azulejos adyacentes pero con el tiempo esta variación no será perceptible.

11.6 Variación de la Tonalidad del Estuque y remate de estuque en paredes:

Posible Problema: Diferencia de tonalidad en estuque de azulejos y falta de uniformidad en geometría y acabado del remate del estuque con las paredes.

Estándar de calidad de construcción: En el momento de la recepción del apartamento, el color del estuque en el azulejo debe tener una tonalidad uniforme en todas las áreas de aplicación. No debe presentar ningún tipo de manchas que alteren la tonalidad y apariencia del Estuque. El remate del estuque en las paredes debe ser en su geometría y acabado uniforme, libre de manchas, ondulaciones o con variación en el ancho mayores a 2 mm.

Corrección del constructor: El constructor deberá corregir la diferencia de tonalidad de las áreas de estuque que presenten este problema. Cuando el constructor cambie azulejos, deberá lograr la misma tonalidad en el estuque del azulejo cambiado con la de los azulejos adyacentes. El constructor también corregirá el remate del estuque en paredes en las áreas que estén fuera del estándar establecido. Las correcciones las realizara el constructor únicamente si son reportadas en la recepción del apartamento.

11.7. Azulejos desprendidos

Posible problema: desprendimiento del azulejo

Estándar de Calidad de Construcción: los azulejos si se les da un trato normal y un adecuado mantenimiento no tienen por qué desprenderse.

Corrección del Constructor: si durante los primeros doce meses posteriores a la fecha de escrituración se presenta el posible problema y es reportado por el residente el constructor después de verificar el posible problema, deberá proceder a efectuar el cambio de los azulejos afectados. El constructor no garantiza encontrar azulejos idénticos a los que se retiren y se tratará en dado caso de colocar lo más parecido que se encuentre en ese momento en el mercado. No se remplazarán azulejos que estén astillados o desprendidos por el mal uso, golpes o mal mantenimiento que se les haya dado. Cuando el constructor cambie azulejos, variara levemente la tonalidad en el estuque del azulejo cambiado con la de los azulejos adyacentes pero con el tiempo esta variación no será perceptible. Es necesario hacer notar que puede darse el caso de algún azulejo si se golpea con algún objeto suene bofo, esto no significa que este dañado o mal colocado, y no se cambiara mientras no se desprenda y el área de la unidad que suena bofa sea menor al 3% del tamaño del azulejo. Si el área bofa es mayor al porcentaje indicado el constructor procederá a cambiar los azulejos, si este problema se manifiesta dentro de los primeros doce meses posteriores a la fecha de escrituración. Si durante el periodo de garantía, algunos de los azulejos bofos se desprendieran, entonces la constructora procederá a reemplazarlos. Quedan excluidos aquellos casos en que las o levantamiento aparezcan o sean reportadas posterior e inmediatamente a un temblor entendiéndose que esto se ha dado como resultado del fenómeno.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: Se recomienda que para mantener sin daños su azulejo, evite derramar cualquier sustancia tóxica o corrosiva sobre su azulejo, así como la limpieza la efectué solamente con un paño húmedo. No hay necesidad de la aplicación de ceras para conservar el brillo natural del piso. Evite dejar caer objetos contundentes que pueden ocasionar rajaduras o desprendimiento del azulejo. Tampoco arrastre objetos en el azulejo ya que puede ocasionar rayones profundos que parezcan como rajaduras. Todo esto no es cubierto por la garantía en ningún momento.

11.8 Variación del tono del azulejo

Posible problema: variación del tono del azulejo

Estándar de Calidad de Construcción: debido a la producción del azulejo, es posible que la tonalidad varíe con respecto el apartamento modelo. No así el cambio de tonalidad de azulejos dentro del mismo apartamento.

Corrección del Constructor: Si en el momento de la recepción del apartamento, se detectan áreas de azulejo con diferente tonalidad, el constructor procederá a cambiar los azulejos necesarios para que todo el ambiente quede uniforme respecto a la tonalidad. Cuando el constructor cambie azulejos, variara levemente la tonalidad en el estuque del azulejo cambiado con la de los azulejos adyacentes pero con el tiempo esta variación no será perceptible.

12. CHORROS EXTERNOS

Posible problema: chorros externos con fuga o defectuosos.

Estándar de Calidad de Construcción: los chorros externos no deberán mostrar ninguna fuga de agua y deberán funcionar adecuadamente.

Corrección del Constructor: si el posible problema de los chorros externos se da en los primeros tres meses posteriores a la fecha de escrituración, y es reportado por el residente el constructor procederá a la verificación del posible problema, y a repararlo. No se procederá con la reparación si se determina que el daño se debe al mal uso de los chorros, golpes o modificaciones efectuadas a la red de plomería original.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: se deberá evitar apretar más de la cuenta los chorros, ya que esto puede ocasionar fugas. Adicionalmente se debe evitar pegarles con cualquier tipo de objeto contundente que dañe al chorro o colocarles objetos pesados.

13. SALIDAS PLUVIALES

Posible problema: Que la pendiente del terreno natural del patio no permita conducir el agua pluvial a la reposadera. Que se presente alguna quebradura en el tubo de salida pluvial en la protección de concreto o la reposadera del patio. Que la pendiente de la tubería de drenaje pluvial del apartamento no permita el funcionamiento satisfactorio o que este obstruida. (Aplica solamente para los apartamentos en la planta baja).

Estándar de Calidad de Construcción: El patio aunque sea el suelo natural del terreno deberá ser conformado y tendrá una pendiente mínima del 1.5% de tal forma que permita el correcto desagüe hacia la reposadera. Esto no significa una perfecta conformación del terreno si no lo necesario para que no se den empozamientos. Igualmente el tubo de salida deberá encontrarse completo y bien nivelado conforme a la pendiente de diseño, los accesorios no deberán estar quebrados o rotos tampoco obstruidos. (Aplica solamente para los apartamentos en la planta baja).

Corrección del Constructor: De darse algún problema el constructor deberá corregir el problema, cambiando el tubo en la parte dañada y/o conformado el terreno debidamente. Los daños por quebraduras o terreno mal conformado, solo se atenderán si el reclamo es reportado en los primeros tres meses posteriores a la escrituración del apartamento. Si el problema es por mal funcionamiento del drenaje, el constructor lo verificara y procederá a la corrección si este es reportado en los primeros doce meses después de escriturado el apartamento. (Aplica solamente para los apartamentos en la planta baja).

Si se presenta algún hundimiento en el terreno debido a una deficiente compactación del mismo, el constructor procederá a reparar esta área siempre que el problema sea reportado durante el primer año posterior a la escrituración del apartamento. (Aplica solamente para los apartamentos en la planta baja).

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: El propietario deberá tener el cuidado de pavimentar o engranillar lo antes posible su patio para que no se den posibles taponamientos en la salida para lo cual se informa que debido al sistema de desagüe pluvial utilizado en el proyecto la profundidad del tubo no puede ser muy distante de la superficie. (Aplica solamente para los apartamentos en la planta baja).

14. PARQUEOS

Posible problema: Aparición de fisuras quebraduras, rebabas o manchas, o la mala elaboración de desniveles el (los) parqueo(s) de su apartamento.

Estándar de Calidad de Construcción: Por ser de concreto y estar a la intemperie estas pueden mostrar fisuras de expansión y contracción. La tolerancia de estas es de hasta dos milímetros de ancho. El (los) parqueos de su apartamento deberán de estar limpias de cualquier rebaba de concreto en el momento de la entrega del apartamento. El área de parqueo de su apartamento no debe presentar áreas de empozamiento. El parqueo de su apartamento está diseñado solo para vehículos livianos, No vehículos pesados.

Corrección del Constructor: Al recibir su apartamento deberá revisar que el parqueo que le corresponde, se encuentren sin fisuras fuera del estándar, si el posible problema se detecta y la fisura es mayor de dos milímetros se procederá con la reparación dentro de los siguientes 5 días hábiles. No se procederá con la reparación si el posible problema se detecta después de recibido su apartamento ya que el daño puede ser ocasionado por el mal uso del parqueo, o si se detectan en las sisas, ya que las sisas son diseñadas para que en estas aparezcan las de expansión y contracción del concreto.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: El parqueo se diseñó para soportar vehículos de pasajeros, no para camiones o pick up cargados.

15. TAPADERA DEL CONTADOR DE AGUA: (EN EL CASO QUE APLIQUE)

Posible problema: Tapadera de contador de agua rajadas, falta de base de grava o piedrín en cajas de contador o llaves de paso.

Estándar de Calidad de Construcción: las tapaderas de las cajas de contador de agua, deben de estar en buen estado al entregar el apartamento.

El fondo de las cajas del contador de agua y de la llave de paso de las acometidas domiciliarias debe ser conformado con una base de grava o piedrín que sirve para evitar el contacto de humedad con estos accesorios.

Corrección del Constructor: si este defecto se da a la hora de la entrega del apartamento, se reportará, y se procederá a cambiarlas o repararlas dentro de los siguientes cinco días hábiles de la entrega del apartamento. No se procederá con la reparación de estos posibles problemas en fechas posteriores, ya que se pueden dañar con el mal uso de las mismas y no nos podemos hacer responsables. En la entrega de su apartamento se entregaran las tapaderas del contador y reposaderas, cualquier perdida que se dé después de la entrega del apartamento no se repondrá.

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: Las tapaderas de los contadores así como de las reposaderas son fabricadas con cemento y no tienen ninguna capacidad de carga, así que cualquier objeto pesado que se coloque sobre las mismas puede quebrarlas. Especialmente si le pasan vehículos encima.

16. MUROS PERIMETRALES

Posible problema: altura inadecuada, desplomes o mala colocación de los diferentes elementos del muro.

Estándar de Calidad de Construcción: El muro perimetral no es un elemento estructural, sino más bien delimitante e intermedio entre las propiedades. Su colocación deberá ser a plomo, a nivel y a una altura no menor a 2.10 metros medidos desde el lado más alto entre apartamentos y 2.40 metros medidos también desde el lado más alto cuando funciona como muro perimetral con colindancia al exterior del proyecto o hacia alguna calle. Debido a que el material puede ser prefabricado se espera que en las planchas puedan presentar leves fisuras que no excederán a los dos milímetros de abertura. También existe la posibilidad de que pueda existir un pequeño juego entre sus elementos. El desplome en los muros no será superior a 1.5 centímetros. (Aplica solamente para los apartamentos en la planta baja).

Corrección del Constructor: El constructor deberá desmontar y recolocar a nivel y a plomo las piezas del muro que no cumplan con la altura establecida, también las áreas que presenten desplomes mayores al estándar establecido. Igualmente deberá reparar con sabieta las fisuras mayores a 2 milímetros. También corregirá las áreas que presentes desportillamientos. Todos estos reclamos los atenderá el constructor si son reportados en el momento de la entrega del apartamento. (Aplica solamente para los apartamentos en la planta baja).

Mantenimiento del apartamento por parte del habitante: el propietario no deberá golpear ni fijar elementos pesados a este muro. (Aplica solamente para los apartamentos en la planta baja).

17. ZÓCALO (EN EL CASO QUE APLIQUE)

Mala instalación de zócalo

Posible problema: Zócalo mal instalado, empalmes, piezas torcidas o desajustadas y acabado superficial en mal estado.

Estándar de Calidad de Construcción: El zócalo en todos los ambientes debe de estar colocado de manera adecuada, recto, alineado y asegurado debidamente en sus extremos y a lo largo del recorrido, debe de estar en óptimas condiciones en su acabado superficial libre de manchas rayones o áreas que no tengan su respectivo recubrimiento. En cuanto a los empalmes para longitudes menores o iguales a 3 metros solamente se permitirá un empalme, para longitudes mayores se permitirá como máximo 2 empalmes y en ninguno de los casos anteriores quedaran pedazos menores a 1 metro con excepción de elementos del apartamento que midan menos de lo anteriormente indicado (por ejemplo, tabiques de closet, paredes laterales a puertas, bajadas pluviales, etc.).

Corrección del Constructor: Si el zócalo muestra defectos en su colocación estando torcido, desalineado y con más de un empalme por pared al momento de la entrega del apartamento, el constructor procederá a cambiar o reparar la misma pieza de zócalo afectada en un tiempo no mayor a cinco días posteriores a la entrega del apartamento. Esta actividad la realizará el constructor solamente si es reportada en los primeros tres meses posteriores a la escrituración del apartamento y si el daño no fue causado por mal uso o mantenimiento inadecuado del apartamento.

Mantenimiento de la residencia por parte del habitante: Para optimizar y prolongar la vida útil del zócalo evite el golpearlo con objetos contundentes, muebles, escobas, trapeadores de metal o madera o similar que puedan visiblemente dañar la apariencia del acabado del mismo, así también dañar su anclaje aflojándole y

desajustándolo. Se recomienda que se limpie de manera periódica con un paño seco y/o líquido especial para dicho material.

Desplome o descuadre en zócalo

Posible problema: Zócalos desplomados, descuadrados y variación de ancho de pieza de madera.

Estándar de Calidad de Construcción: El desplome, descuadre y variación en el ancho del zócalo será aceptable si no excede en 3 milímetros.

Corrección del Constructor: Si el zócalo muestra descuadres, desplomes y variación en el ancho mayores al estándar de construcción al momento de la recepción del apartamento, el constructor procederá a verificar el posible problema y se procederá a reparar o cambiar la pieza de zócalo afectada. Esta actividad la realizará el constructor solamente si es reportada dentro de los primeros 3 meses posteriores a la escrituración del apartamento.

Mantenimiento de la residencia por parte del habitante: Para optimizar y prolongar la vida útil del zócalo evite el golpearlo con objetos contundentes, muebles, escobas, trapeadores de metal o madera o similar que puedan visiblemente dañar la apariencia del acabado del mismo, así también dañar su anclaje aflojándole y desajustándolo. Se recomienda que se limpie de manera periódica con un paño seco y/o líquido especial para dicho material.

Zócalo Piso Cerámico:

Desplome o descuadre en zócalo

Posible problema: Zócalos desalineados, con gradas o desplomados.

Estándar de Calidad de Construcción: El desplome, desalineación y variación en el ancho del zócalo será aceptable si no excede en 2 milímetros. En cuanto a desnivel con respecto a zócalos adyacentes lo máximo tolerable será de 1 mm.

Corrección del Constructor: Si se reportan estos desperfectos en los primeros tres meses posteriores a la entrega del apartamento el constructor verificara la información y en caso de estar fuera del estándar procederá a corregir las áreas con problemas.

18. REMARCOS VENTANAS (EN EL CASO QUE APLIQUE)

Posible problema: Marcos con fisuras, manchados o desalineados.

Estándar de Calidad de Construcción: Los marcos decorativos en el momento de la entrega del apartamento deben estar libres de fisuras, libres de manchas y con las medidas de acuerdo a los planos constructivos.

Corrección del Constructor: Si se reportan estos desperfectos en la entrega del apartamento, el constructor verificará la información, y en caso de estar fuera del estándar procederá a corregir las áreas reportadas.

19. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO: Las normas utilizadas en la construcción son las requeridas por el instituto de Hipotecas Aseguradas (FHA) y fueron cumplidas a cabalidad por la empresa constructora.

19.1 Descripción Estructural: Los apartamentos están construidas con cimentación corrida de concreto reforzado, muros de concreto reforzado de 8 centímetros de espesor y losas sólidas de concreto reforzado de 10 centímetros de espesor.

19.2 Códigos de Diseño:

Código del Instituto Americano del Concreto (ACI 318-99): Toda la estructura de concreto reforzado fue diseñada de acuerdo con los requerimientos del "Building Code Requirements for Reinforced Concrete" del American Concrete Institute, para el año de 1989 y revisada en el año de 1999.

Uniform Building Code (UBC): Las cargas de sismo que se emplearon en el diseño de los apartamentos, fueron las recomendadas por el código americano del Uniform Building Code (UBC-97), para el año 1997.