

Portal de los Alcázares Etapa II

MANUAL DEL PROPIETARIO

Constructora Monape S.A. se complace en **FELICITARLOS** por la adquisición de su vivienda en la Urbanización Portal de los Alcázares II dándoles la bienvenida a su nuevo hogar con la seguridad que usted y su familia vivirá muchos años felices.

En este manual se encuentran las principales características, especificaciones y recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y para garantizar que su VIVIENDA, estará siempre en las mejores condiciones de funcionamiento. De este modo ustedes asegurarán su inversión y la de los demás propietarios, que como ustedes, contribuyen en el mantenimiento y cuidado de la urbanización.

Agradecemos su preferencia y esperamos continuar contando con ustedes entre nuestros clientes y amigos.

**Constructora
Monape S.A.**

CONTENIDO

	pág.
INTRODUCCIÓN	7
1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO	9
1.1 UBICACIÓN	9
1.2 DESCRIPCION DEL PROYECTO	9
1.3 CUENTAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	10
1.4 IMPUESTOS	10
1.5 MANUAL DEL PROPIETARIO	10
1.6 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO I	10
1.7 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO II	12
2. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES	13
3. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO	14
3.1 CIMENTACION	14
3.2 ESTRUCTURA	14
3.3 INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	14
3.3.1 Suministros	15
3.3.2 Contadores	15
3.3.3 Registros	15
3.3.4 Salidas sanitarias	15
3.3.5 Recomendaciones	15

3.4 GRIFERÍAS Y APARATOS SANITARIOS	17
3.4.1 Recomendaciones	18
3.5 INSTALACIÓN DE GAS	18
3.6 ACABADOS DE PISOS, MUROS Y TECHOS	18
3.6.1 Pisos	18
3.6.2 Muros	18
3.6.3 Recomendaciones	19
3.6.4 Techos	19
3.6.5 Recomendaciones	20
3.7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	20
3.8 CARPINTERIA	20
3.8.1 Recomendaciones	21
3.9 VENTANERIA DE ALUMINIO	21
3.10 CERRADURAS	22
4. PROCEDIMIENTO PARA ATENCION AL CLIENTE	23
5. GUIA DE LIMPIEZAS Y MANCHAS	24
5.1 CERAMICA	24
5.1.1 Limpieza de polvo y suciedad en general	24
5.1.2 Limpieza de aceites y grasas	24
5.1.3 Limpieza de manchas específicas	24
5.2 GRIFERIA Y SUPERFICIES CROMADAS	24
6. GARANTIAS	25

6.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE	25
6.2 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE	25
6.2.1 Recomendaciones	26
ANEXOS	28

LISTA DE CUADROS

	pág.
Cuadro 1. Características de la vivienda tipo I	11
Cuadro 2. Características de la vivienda tipo II	12

LISTA DE ANEXOS

	pág.
Anexo A. Plano arquitectónico vivienda tipo I	29
Anexo B. Plano hidrosanitario-electrico vivienda tipo I	30
Anexo C. Plano arquitectónico vivienda tipo II	31
Anexo D. Plano hidrosanitario-electrico vivienda tipo II	32

INTRODUCCIÓN

El presente manual se ha elaborado con el propósito de orientar a los nuevos propietarios de la Urbanización Portal de los Alcázares II hacia el buen uso y mantenimiento de su vivienda, explicarle globalmente como está construida, detallando las características y especificaciones de los materiales utilizados, y las precauciones que se deben tener, así como la garantía de las mismas, las eventuales emergencias, las prohibiciones y recomendaciones de seguridad.

Antes de entregar su vivienda, la Constructora Monape S.A. ha realizado minuciosas revisiones de terminaciones y funcionamiento; sin embargo, a pesar de los controles ejercidos durante la construcción, pueden surgir algunos inconvenientes posteriores. Es por esto que informamos a usted que la calidad de su vivienda está garantizada y la Empresa cuenta con un Servicio de Post-Venta que acogerá sus inquietudes.

Por favor lea detenidamente este manual y recurra a él todas las veces que lo requiera.

Recomendaciones:

Antes de ocupar el inmueble cambie las guardas de la puerta principal y tenga en cuenta que esta cerradura no es de seguridad, instale una reja en el montante del marco de la puerta principal; extreme al máximo las medidas de seguridad como por ejemplo no deje sola la vivienda, evite que la empleada socialice con obreros. Cumpla estrictamente el procedimiento indicado para solicitar cualquier tipo de reparación a su inmueble; nunca lo solicite directamente a los trabajadores de la obra.

Está totalmente prohibido hacer reformas que impliquen demoler un muro cualquiera. Ni siquiera está permitido abrir huecos en ellos debido al diseño estructural que hace que todos los muros actúen de soporte como las columnas en el sistema tradicional.

Las fisuras que se pueden presentar no ofrecen ningún peligro.

Para colgar cuadros es necesario el uso de taladro o mínimo puntilla de acero. Los daños en paredes por no uso del taladro en apertura de huecos para chazos, no serán reparados por el constructor.

En la pared de la zona de la cocina en donde está ubicada la caja de tacos eléctricos no se puede ni taladrar ni clavar puntillas porque es la zona de instalaciones eléctricas de la vivienda.

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

1.1 UBICACIÓN

La Urbanización Portal de los Alcázares II, se encuentra localizada al costado izquierdo de la Autopista Cúcuta-San Antonio del Táchira (Venezuela) a la altura del peaje (pr1+500), al norte del municipio de Villa de Rosario, sector de alta valorización y futuro desarrollo.

Cuenta con la cercanía al centro de Cúcuta; a sólo 10 minutos, prolongación de la avenida cero a 3 minutos y rutas de transporte que lo desplazan a diferentes puntos de la ciudad.

1.2 DESCRIPCION DEL PROYECTO

52 Soluciones de vivienda divididas en: 44 casas medianeras y 8 esquineras

1 parqueadero por vivienda

Vías: Pavimentadas en asfalto

Parque que consta de:

- Cancha múltiple (Futbol y baloncesto)
- Área para Capilla (Proyecto propuesto y liderado por la comunidad y la curia) – No se entrega
- Parque Infantil
- Amplios senderos peatonales
- Acceso por la autopista y anillo vial
- Servicios públicos: Acueducto y Alcantarillado de Villa de Rosario

Respecto a estos gastos es importante tener presente lo siguiente:

1.3 CUENTAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

A partir de la entrega física de la vivienda, esta y todos los gastos que conlleve, son responsabilidad del nuevo propietario.

Por tanto es muy importante solicitar al profesional correspondiente, realizar la lectura de los medidores correspondientes (si se encuentran instalados).

1.4 IMPUESTOS

A partir de la entrega, el propietario del inmueble deberá atender los pagos correspondientes a:

Impuesto predial

Impuesto de valorización.

Servicios públicos de vivienda.

1.5 MANUAL DEL PROPIETARIO

Constructora Monape S.A. proporciona el Manual del propietario con la entrega de cada vivienda, el cual está compuesto por la descripción del proyecto, las garantías, recomendaciones, sugerencias para mantenimiento, listado de proveedores. Igualmente, incluye instrucciones para realizar reclamaciones y sugerencias.

1.6 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO I

Se observan en el cuadro 1:

Cuadro 1. Características de la vivienda tipo I

N°	ITEM	LOCALIZACION	ESPECIFICACION
1	ESTRUCTURA	Losas	De concreto reforzado antisísmicas (Ret-cel) en el área construida, según cálculos estructurales.
		Fundiciones	Vigas y columnas en concreto reforzada.
2	MAMPOSTERIA		Mampostería en bloque de arcilla No. 5
3	CUBIERTA		Machimbre en madera de pino sin laca y teja de barro.
4	PISOS	Interior	Cerámica beige de 45 x 45 cms
		Cocina	Cerámica beige de 45 x 45 cms
		Zona de ropas	Piso en concreto
		Baños	En cerámica toscana beige de 31.5 x 31.5 cms
5	RECUBRIMIENTO PARA MUROS Y ENCHAPES	Muros interiores	Sin pañete, sin estuco y sin pintura.
		Baños	En cerámica toscana beige de 25 x 35cms, en el área del lavamanos hasta 1,20 mts de altura y en el área de la ducha hasta 1,80 mts de altura
		Cocina	Sin pañete, sin estuco y sin pintura.
6	PUERTAS Y CLOSETS	Puertas interiores	Madera.
		Closets	sin closets
		puerta patio ropas	En aluminio color natural y vidrio incoloro de 4 mm.
		Puerta - ventana sala-comedor	puerta corredera en aluminio color natural y vidrio de ventana de 4 mm
		puerta baño	en madercor
		Puerta principal	En madera
7	CARPINTERIA METALICA	Ventaneria	En aluminio color natural y vidrio incoloro de 4 mm.
8	APARATOS SANITARIOS	Sanitario	Sanitario blanco tradicional
		Lavamanos	Lavamanos blanco sin pedestal
		Lavadero	Lavadero prefabricado en granito lavado
9	COCINA	Muebles	Sin mueble bajo y sin mueble aéreo.
			Mesón en concreto con lavaplatos en granito lavado de 1.00 mt x 0.52 mt. Altura 1.00 mt
10	PARQUEADERO		1 parqueadero por unidad de vivienda
			Pisos en tableta de gres
11	PEATONALES		Peatonales en piso de concreto
12	FACHADA DE LA CASA		En bloque de arcilla No. 5, estuco y pintura blanca y color tierra.
13	TANQUE		Aéreo de 2.000 lts. Plástico.

1.7 CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA TIPO II

Cuadro 2. Características de la vivienda tipo II

N°	ITEM	LOCALIZACION	ESPECIFICACION
1	ESTRUCTURA	Losas	De concreto reforzado antisísmicas (Ret-cel) en el área construida, según cálculos estructurales.
		Fundiciones	Vigas y columnas en concreto reforzada.
2	MAMPOSTERIA		Mampostería en bloque de arcilla No. 5
3	CUBIERTA		Machimbre en madera de pino sin laca y teja de barro.
4	PISOS	Interior	Cerámica beige de 45 x 45 cms
		Cocina	Cerámica beige de 45 x 45 cms
		Zona de ropas	Piso en concreto
		Baños	En cerámica toscana beige de 31.5 x 31.5cms
5	RECUBRIMIENTO PARA MUROS Y ENCHAPES	Muros interiores	Con bloque N. 5 a la vista.
		Baños	En cerámica toscana beige de 25 x 35cms, en el área del lavamanos hasta 1,20 mts de altura y en el área de la ducha hasta 1,80 mts de altura. Área restante con bloque N. 5 a la vista.
		Cocina	Con bloque N. 5 a la vista.
6	PUERTAS Y CLOSETS	Puertas interiores	Madera.
		Closets	sin closets
		puerta patio ropas	En aluminio color natural y vidrio incoloro de 4 mm.
		Puerta - ventana sala-comedor	puerta corredera en aluminio color natural y vidrio de ventana de 4 mm
		puerta baño	en madercor
		Puerta principal	En madera
7	CARPINTERIA METALICA	Ventaneria	En aluminio color natural y vidrio incoloro de 4 mm.
8	APARATOS SANITARIOS	Sanitario	Sanitario blanco tradicional
		Lavamanos	Lavamanos blanco sin pedestal
		Lavadero	Lavadero prefabricado en granito lavado
9	COCINA	Muebles	Sin mueble bajo y sin mueble aéreo.
			Mesón en concreto con lavaplatos en granito lavado de 1.00 mt x 0.52 mt. Altura 1.00 mt
10	PARQUEADERO		1 parqueadero por unidad de vivienda
			Pisos en tableta de gres
11	PEATONALES		Peatonales en piso de concreto
12	FACHADA DE LA CASA		En bloque de arcilla No. 5, estuco y pintura blanca y color tierra.
13	TANQUE		Aéreo de 2.000 lts. Plástico.

Nota: La cubierta en placa y el pañete, estuco y pintura, son costos adicionales al valor de la vivienda.

2. CONTRATISTAS Y PROVEEDORES

CERRADURAS
Homcenter
Diagonal Santander N. 11-200
Telf: 3212058522

ENCHAPE CERAMICOS
Masanty
Av. 1E # 17A-05 Local 1
Telf. 5770001-3176672294

SANITARIOS Y GRIFERÍA
Masanty
Av. 1E # 17A-05 Local 1
Telf. 5770001-3176672294

VENTANERIA DE ALUMINIO
Manufacturas de Aluminio
Av. 5 # 7N-129 Zona Industrial
Telf: 5780321

MESONES DE COCINA
Y LAVADEROS
Manuel Nigel Prada
Av. 8 # 8-05 Barrio Llanitos
Telf: 5803394-3173525918

PISOS
Masanty
Av. 1E # 17A-05 Local 1
Telf. 5770001-3176672294

CUBIERTA EN MACHINBRE
Maderas del Bosque
Av. 1# 2N-11 Barrio Lleras
Telf: 5740067

PUERTAS PRINCIPALES
MODESTO CANO
Calle 3 # 2-10 Viejo Escobal
Telf. 3123452766

TEJA DE BARRO
Depósito de Materiales Tablemas
Calle 4 # 4-08 Motilones
Telf: 3204645361

BLOQUE
Tejar de Pescadero
Av. 7A # 9BN Zona Industrial
5828382-3167433359

3. ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO

Durante el proceso de construcción de la vivienda se han utilizado productos de primera calidad y se han realizado controles técnicos, ensayos y pruebas suficientes, pero es normal que durante los primeros días de la ocupación se presenten algunos detalles derivados del uso inicial.

Todos los ajustes serán atendidos a la mayor brevedad posible dentro de un programa de trabajo definido por la obra siempre y cuando se sigan los cuidados de uso y mantenimiento descritos en este manual.

Para solicitar estos arreglos es necesario hacerlo por escrito directamente a la auxiliar de servicio al cliente según el procedimiento que se indica en el numeral 4 de este manual. La constructora no se hará responsable de solicitudes efectuadas a otras dependencias.

Durante el tiempo de garantías de su vivienda no permita que técnicos ajenos a la empresa realicen modificaciones en la misma; esto ocasionará la pérdida de la garantía en la parte modificada.

3.1 CIMENTACION

La cimentación de la vivienda consiste en una placa ret-cel de concreto reforzado antisísmicas

3.2 ESTRUCTURA

El sistema estructural está construida con vigas y columnas en concreto reforzado, cumpliendo las normas del Código Colombiano de Construcción Sismo Resistentes NSR 10.

3.3 INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS

Su vivienda dispone de una red de suministro de agua y otra de evacuación sanitaria. Antes de la entrega de su vivienda se han realizado todas las pruebas hidráulicas pertinentes pero algunas griferías requieren nuevos ajustes durante el uso inicial.

3.3.1 Suministros. La red de suministro de agua potable de cada vivienda se instaló en tubería PVC. La tubería se conduce por dentro de las placas de cimentación. Se utilizaron tuberías y accesorios PVC.

Las uniones se efectuaron mediante Soldadura PVC.

3.3.2 Contadores. Son homologados y calibrados directamente por Centrales Eléctricas y se encuentran localizados en el acceso principal de la vivienda (parqueadero).

3.3.3 Registros. El suministro de agua puede ser controlado en forma general desde el registro de entrada en la cajilla de medidores, ubicada en el andén; además se cuenta con una llave de corte ubicada en el baño auxiliar.

Tenga en cuenta que para una reparación interna de la vivienda debe cerrar la llave de corte ubicada en el baño auxiliar.

3.3.4 Salidas sanitarias. Se consideran desde el punto de descarga de cada aparato o sifón, hasta la conexión a la red de aguas negras. En todos los desagües incrustados, desagües colgantes y bajantes se ha utilizado tubería y accesorios PVC- SANITARIA.

Para todas las ventilaciones y reventilaciones del sistema de evacuación de aguas negras hacia el alcantarillado se han utilizado tuberías y accesorios PVC ventilación y sanitaria.

Igualmente, para la red de desagües de aguas lluvias, la cual comprende las tuberías y accesorios desde las cubiertas hasta los empastes a la red de aguas lluvias, se ha utilizado tuberías PVC y accesorios PVC-SANITARIA, que cumplen con las Normas ASTM 26665-68 Y CS 272-65 además de las Normas ICONTEC.

3.3.5 Recomendaciones. Le recomendamos tener en cuenta las siguientes observaciones:

- Cualquier modificación realizada a estas instalaciones implica pérdida de la garantía que da la constructora.

- Si va a dejar su vivienda por una temporada, cierre el registro general de acometida de agua, al igual que el de energía.
- Mantenga los registros cerrados o abiertos totalmente. No trate de controlar el flujo con la graduación del registro.
- Los empaques de las llaves sufren desgaste o acumulan residuos, por lo que se pueden producir goteos. No trate de solucionar el problema forzando el cierre de la llave; llame un técnico que cambie o limpie los empaques, este proceso es parte del mantenimiento de la vivienda.
- No arroje residuos de alimentos, jabón en barra, cabello u otros dentro del lavamanos y el lavaplatos.
- No permita que arrojen objetos sólidos en el sanitario ni tampoco grasas ni disolventes y mucho menos toallas higiénicas o elementos que puedan obstruirlo.
- En las lavadoras de ropa utilice únicamente el detergente recomendado para estas máquinas, con el fin de evitar el exceso de espuma en los sifones.
- No utilice polvo químico (diablo rojo) para destapar las cañerías.
- Evite que caigan residuos sólidos en el desagüe del lavadero.
- Debido a que el material PVC NO resiste altas temperaturas, se debe tener especial cuidado de no acercar objetos calientes que ocasionan daños en las tuberías.
- Todo desvío, reparación, se debe hacer utilizando accesorios; no se puede calentar la tubería ni los accesorios, ni colocar parches de reparación.
- Después de ejecutar las reparaciones, se deben anclar las tuberías nuevamente teniendo en cuenta las pendientes originales y hacer pruebas de flujo.

- Por ningún motivo arrojar combustibles como thinner, gasolina o A.C.P.M. por las griferías de los aparatos, pues el PVC es vulnerable a estos líquidos.
- Antes de hacer cualquier tipo de reparación se debe cerrar la llave de corte ubicada en el baño auxiliar de la vivienda tipo I y vivienda tipo II.
- Antes de hacer una perforación en piso o en muros se deben consultar los planos y tener especial cuidado de no dañar tuberías que puedan estar atravesando por esos sitios, especialmente el muro cercano a la lavadora y al lavadero en los cuales no se pueden colocar puntillas.

Nota: Los desagües de lavaderos, lavaplatos, lavamanos y sifones no son aptos para el lavado de elementos que presenten restos de materiales de construcción como Mortero, Concreto, Pintura, Pegante, etc., ya que se pueden tapar las tuberías y generar un problema serio en la red primaria de la casa.

La constructora no reconoce daños que ocasionen terceros haciendo mal uso de las redes internas de las viviendas.

3.4 GRIFERÍAS Y APARATOS SANITARIOS

Relación de los aparatos sanitarios y griferías que han sido instalados en las viviendas.

Sanitarios Marca: Cerámica Italia

Lavamanos Marca: Cerámica Italia

Grifería Lavamanos. Gricol-Piana

Grifería Ducha: Gricol-Toscano

Grifería De Cocina: Tipo Jardín

Llave De Lavadero: Tipo Jardín

3.4.1 Recomendaciones. La limpieza regular y rutinaria prolonga la vida de sus instalaciones hidráulicas.

3.5 INSTALACIÓN DE GAS

La vivienda no cuenta con instalaciones de gas, esta instalación se puede realizar después de recibir la vivienda.

3.6 ACABADOS DE PISOS, MUROS Y TECHOS

3.6.1 Pisos. Los pisos de las viviendas en la zona interior y de la cocina son en cerámica beige de 45x45 cms, los baños son en cerámica toscana beige de 31.5 x 31.5 cms; en la zona de ropas el piso es concreto.

El piso del parqueadero es tableta en gres y la peatonal está construida sobre una base en grava y fundidos en concreto.

Tenga en cuenta que la constructora NO RECONOCE daños propios ni causados a terceros por filtraciones que deterioren la pintura de los techos, y muebles y enseres por causa de cualquier procedimiento indebido de limpieza o de alistado de pisos.

3.6.2 Muros. Los muros interiores para viviendas tipo I y tipo II son sin pañete, sin estuco y sin pintura con bloque N. 5 a la vista.

Los muros de los baños de las viviendas tipo I y tipo II son en cerámica toscana beige de 25 x 35 cms, en el área del lavamanos hasta 1,20 mts de altura y en el área de la ducha hasta 1,80 mts de altura y pañete a la vista.

En el caso de haber solicitado el pañete, estuco y pintura para la vivienda el baño se entrega en cerámica toscana beige de 25 x 35 cms, en el área del lavamanos hasta 1,20 mts de altura y en el área de la ducha hasta 1,80 mts de altura y pasta acrílica.

La fachada de la vivienda tipo I y tipo II es en bloque de arcilla N. 5, con estuco y pintura blanca y color tierra.

Los muros (con pañete, estuco y pintura o bloque a la vista) pueden presentar fisuras ocasionadas por los asentamientos normales en la vivienda y no representan una deficiencia constructiva.

Nota: El pañete, estuco y pintura dentro de la casa tiene un costo adicional al valor de la vivienda (incluyendo la pasta para el baño).

3.6.3 Recomendaciones:

- La pintura sobre estuco puede lavarse (mínimo tres meses contados a partir de la entrega formal del inmueble) con un paño suave de color blanco y limpio, no utilice detergentes, pues causara decoloraciones permanentes.
- Las paredes deben limpiarse completas, para evitar que formen parches.
- Coloque las decoraciones en los muros (cuadros) con chazos plásticos para evitar fisuras; use taladro para colocarlo. Si el objeto a colocar es liviano y va a utilizar clavo de acero, se le recomienda colocar una cinta pegante en el sitio donde lo va a colocar.
- Antes de instalar cualquier tipo de decoración (cuadros, rieles para cortinas, etc.) revise los planos eléctricos e hidro-sanitarios para que no cause un daño a las redes internas de su vivienda.

3.6.4 Techos. Los techos de las viviendas tipo I y tipo II es machimbre en madera de pino sin laca y con teja de barro.

Nota: La cubierta en losas de concreto para las viviendas tipo I y tipo II tienen un precio adicional al valor de la vivienda.

3.6.5 Recomendaciones. Es normal que la cubierta presente humedecimiento interior por condensación en los primeros meses de instalación, por lo que se recomienda mantener una buena ventilación para disminuir este efecto.

Importante: Para su mantenimiento se requiere el uso obligatorio de elementos complementarios de apoyo como escalerillas, planchones, vigas y otros para evitar el deterioro y rotura de las tejas de cubierta. Se recomienda utilizar estos elementos cuando se instalen la línea de televisión para no ocasionar daños en las tejas. Estos arreglos no los cubre la constructora.

Y para las cubiertas en losas de concreto se debe pintar con alumol de sika una vez por año.

3.7 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las casas cuentan con redes de media tensión y contador independiente a 220V; cada sección de la vivienda cuenta con circuitos independientes así: 3 tomas en la sala, 4 tomas en la cocina, 1 (plancha-lavadora) en el patio, 6 tomas para las habitaciones y 1 para el alumbrado de la vivienda.

Cuenta con una caja totalizadora que permite controlar todos los circuitos de la vivienda; además el circuito eléctrico cuenta con el polo a tierra previniendo daños a causa de descargas eléctricas

3.8 CARPINTERIA

Las puertas de las habitaciones, del baño y la puerta principal de la vivienda es madera.

Características:

- Estructura seca e inmunizada con dimensiones de (45mm x 29mm).
- Recubrimiento de madera en la parte inferior para protección de la estructura de 7cm.
- Enchape en tablero aglomerado mdf de 5.5 mm, recubierto por ambas caras con láminas impregnadas con resinas melamínicas, lo que le otorga una superficie totalmente cerrada, libre de poros, dura y resistente al desgaste superficial. Los tableros además cuentan con una protección antimicrobiana

exclusiva, que disminuye en un 99.9% la presencia de bacterias y moho en la superficie de los muebles, haciéndolos más seguros e higiénicos.

- Cantos procesados a través de la máquina enchapadora de cantos, adheridos con hot melt línea de pegantes termo fusibles, que ofrecen resistencia a la humedad.

Nota: Las viviendas tipo I y tipo II se entregan sin closets

3.8.1 Recomendaciones. Para aumentar la vida útil de las puertas, se recomienda limpiarlo con una toalla húmeda, nada de contacto directo con el agua. No utilizar sustancias como detergentes fuertes, thinner, gasolina, varsol u otros solventes.

Evite exponer las puertas a temperaturas superiores a 70°C.

3.9 VENTANERIA DE ALUMINIO

Las ventanas de las viviendas tipo I y tipo II son de aluminio puesto que es un material no ferroso de mayor consumo en el mundo, no se corroe, es reflectivo y buen conductor térmico, no es magnético, ni tóxico al organismo humano, se puede fundir, inyectar, maquinar, laminar, forjar, extruir y soldar, además de ser 100% reciclable.

Sobre ventanas de aluminio se realiza la limpieza de una forma sencilla y práctica, tomando las siguientes recomendaciones sobre el proceso a realizar:

Ingredientes: Recipientes, agua, detergente en polvo, trapos suaves

Se prepara en una vasija agua jabón en combinación acuosa, se empapa el trapo y se desliza suavemente sobre la superficie de contacto retirando de la misma todo tipo de grasa que tenga acumulado.

Se toma otro balde que contiene agua, vuelve se humedece el otro trapo y

Se desliza nuevamente sobre la superficie (aluminio o vidrio), retirando cualquier residuo de agua jabón aplicado anteriormente, con lo cual se evita que se puedan manchar.

Se debe permitir el secado directo con el aire y el sol, o en su defecto, secar el vidrio con papel periódico.

Es posible limpiar el aluminio o el vidrio con otros productos pero en nuestro caso el ideal es el antes descrito.

Se recomienda limpiar periódicamente los drenajes de las ventanas, para evitar que el agua lluvia y el polvo ocasionen mal funcionamiento de los sistemas de corredera.

No permita que a los vidrios le caiga ningún ácido ya que este puede causar daño inmediato sobre los mismos ya que deteriora la calidad y transparencia del cristal.

Al instalar cortinas se debe dejar una distancia libre por lo menos de 10 cms. Entre el riel y la ventana, con el fin de permitir una adecuada circulación de aire y de esta forma evitar condensación y manchas por moho.

Al ser ventanas corredizas no garantizan la hermeticidad, en ocasiones se podrá sentir pequeñas corrientes de aire que entran a través de los enganches de los drenajes y/o los rieles superior o inferior.

Se recomienda cada dos meses lubricar los rieles de corredera, de las ventanas con vaselina industrial.

3.10 CERRADURAS

Se entregan dos copias de cada llave. Por seguridad se le recomienda instalar una cerradura adicional en la puerta principal. Como mantenimiento brille o limpie con bayetilla y no utilice disolventes ni esponjas pues las perillas perderán su brillo natural.

4. PROCEDIMIENTO PARA ATENCION AL CLIENTE

En caso de tener algún problema de post-venta en su vivienda por favor siga el siguiente procedimiento para solicitar el arreglo, de esta forma se garantiza que la solicitud llegue a la persona indicada y que usted sea atendido a la mayor brevedad posible; la Constructora Monape S.A. no se hace responsable de solicitudes realizadas a otras dependencias de la empresa.

Diligencie una carta, indicando claramente el problema.

Entregue en la oficina de la Constructora Monape S.A ubicada en la Calle 17A # 1E-37 Barrio Caobos dos copias de la carta a la auxiliar de servicio al cliente, diligencie el formato de recepción y tratamiento de solicitudes, quejas o reclamos y solicite el recibido de la carta. La constructora no se hace responsable por reclamaciones que no estén debidamente radicadas.

A partir de la fecha de recibo de la solicitud recibirá la visita de un profesional para evaluar la reparación a realizar y coordinar la programación de trabajo.

Terminado el servicio de post-venta se hará un seguimiento para evaluar la calidad del trabajo realizado y la satisfacción del cliente.

Agradecemos su colaboración en seguir este procedimiento para poder brindarle un mejor servicio.

5. GUIA DE LIMPIEZAS Y MANCHAS

Con el fin de completar las instrucciones sobre el uso y mantenimiento de su vivienda, a continuación encontrará una guía para el uso, la limpieza y eliminación adecuada de manchas que puedan presentarse.

5.1 CERAMICA

5.1.1 Limpieza de polvo y suciedad en general. Es aconsejable usar una toalla o bayetilla seca sin aditivos cerosos, ya que estos pueden opacar el material cerámico, es recomendable aspirar o barrer la superficie y posteriormente fregar con una disolución de lavado utilizando un limpiador en las dosis de uso recomendadas por el fabricante.

5.1.2 Limpieza de aceites y grasas. Hoy en día se comercializan diversos productos especiales como los detergentes alcalinos (quita grasas), para restos ligeros una disolución amoniacal puede eliminarlos con facilidad.

5.1.3 Limpieza de manchas específicas. Es muy importante el tiempo que permanece la sustancia sobre la superficie de la baldosa, por lo que es recomendable limpiar la zona lo antes posible.

5.2 GRIFERIA Y SUPERFICIES CROMADAS

Recomendaciones Generales: Nunca utilice productos abrasivos especialmente estropajos, tampoco utilice sal o productos con compuestos de vinagre, para la limpieza en general basta con agua tibia y jabón de loza suave y seque con un paño o bayetilla.

Para retirar la grasa: Aplicar bicarbonato humedecido o soda, o utilizar limpiador para metal cromado.

Para retirar la corrosión: Si no es muy fuerte saldrá con limpiador para pulir metal cromado; de otra manera, es mejor cambiar la pieza.

6. GARANTIAS

Los términos de garantía para las viviendas localizadas en la Urbanización Portal de los Alcázares etapa II son las siguientes:

Para efectos de la garantía que otorga la Constructora sobre los inmuebles que vende diferencia entre daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble y los daños que aparecen con el uso del mismo.

6.1 DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE

El comprador deberá dejar constancia en el acta de entrega de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que la constructora responda por ellos. En consecuencia, no se aceptarán reclamos por carpintería, ventanería y cristales, enchapes de muros y pisos, aparatos sanitarios e incrustaciones, y en general, por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el acta de entrega.

Con relación a estos defectos o imperfecciones, el constructor reparará única y exclusivamente los consignados claramente en el acta de entrega, entendiendo que si se reportan con posterioridad al recibo del inmueble, se considerará que el origen del defecto o imperfección será el uso inadecuado o descuidado que asumirá exclusivamente el comprador.

6.2 DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DEL INMUEBLE

Respecto a este tipo de daños, operan tres tipos diferentes de garantías:

1. Las garantías de griferías, aparatos sanitarios, funcionamiento de puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas e interruptores, llaves y desagües, enchapes, serán atendidos a través del Constructor por un periodo de tres (3) meses. Es claro que el plazo de tres (3) meses a que se hizo mención no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiendo que la garantía expirará para el Constructor en todos los casos vencido el plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrega.

2. La garantía respecto de goteras, humedades, filtraciones en ventanas y cerramientos será de seis (6) meses contados a partir de la entrega del inmueble. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará en todos los casos vencidos el plazo de seis (6) meses calendario contado a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costa los actos necesarios para su correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

3. La garantía que ofrece la constructora respecto a fisuras de muros se efectuará por una vez a los doce (12) meses contados a partir de la entrega del inmueble. El propietario deberá seguir el procedimiento de post-venta, solicitando la reparación de las fisuras, para que sea atendido. Si la carta no es recibida en la oficina de acuerdo al procedimiento, no se atenderán las fisuras. Es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el comprador haga del inmueble, entendiéndose que la garantía expirará en todos los casos vencidos el plazo de doce (12) meses calendario contando a partir de la entrega. De ahí en adelante el comprador deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento del inmueble adquirido.

6.2.1 Recomendaciones.

- La constructora Monape S.A. recomienda que dentro del período de garantía no se realicen acabados especiales en las paredes, techos y pisos del inmueble, entendiéndose que en el proceso de ajuste de los materiales, que coincide con el período de la garantía, es normal que se presenten fisuras. Dicho lo anterior, es claro que si un comprador cambia el color de los muros, empañeta, coloca enchapes, telas, papeles de colgadura, pinturas al óleo, o en general, cualquier material adherido a techos, paredes o pisos, y se presentan fisuras o similares, la Constructora no estará obligado a reemplazar tales materiales que como consecuencia de la fisura o del tratamiento que haya que dársele a la misma, se deterioren o dañen.

- En este caso, la Constructora procederá a la reparación pero se limitará a la reposición o arreglo de conformidad con los acabados que originalmente tenía el inmueble objeto de venta, sin tener en cuenta las mejoras realizadas por El Comprador. También es claro que El Constructor no reconocerá ningún tipo de indemnización por la pérdida de materiales de decoración adheridos al inmueble ni por los trabajos o mejoras que se perdieron o deterioraron, pues es

claro e inequívoco que la Constructora advierte por medio de este documento, sobre la exoneración de responsabilidad cuando el comprador decora paredes, techos o pisos dentro del periodo de garantía. Igualmente, El Constructor recomienda realizar toda mejora respetando los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios del inmueble adquirido y retirar la toma eléctrica, puertas y marcos de madera cuando el cliente aplique pañete y pintura a la vivienda.

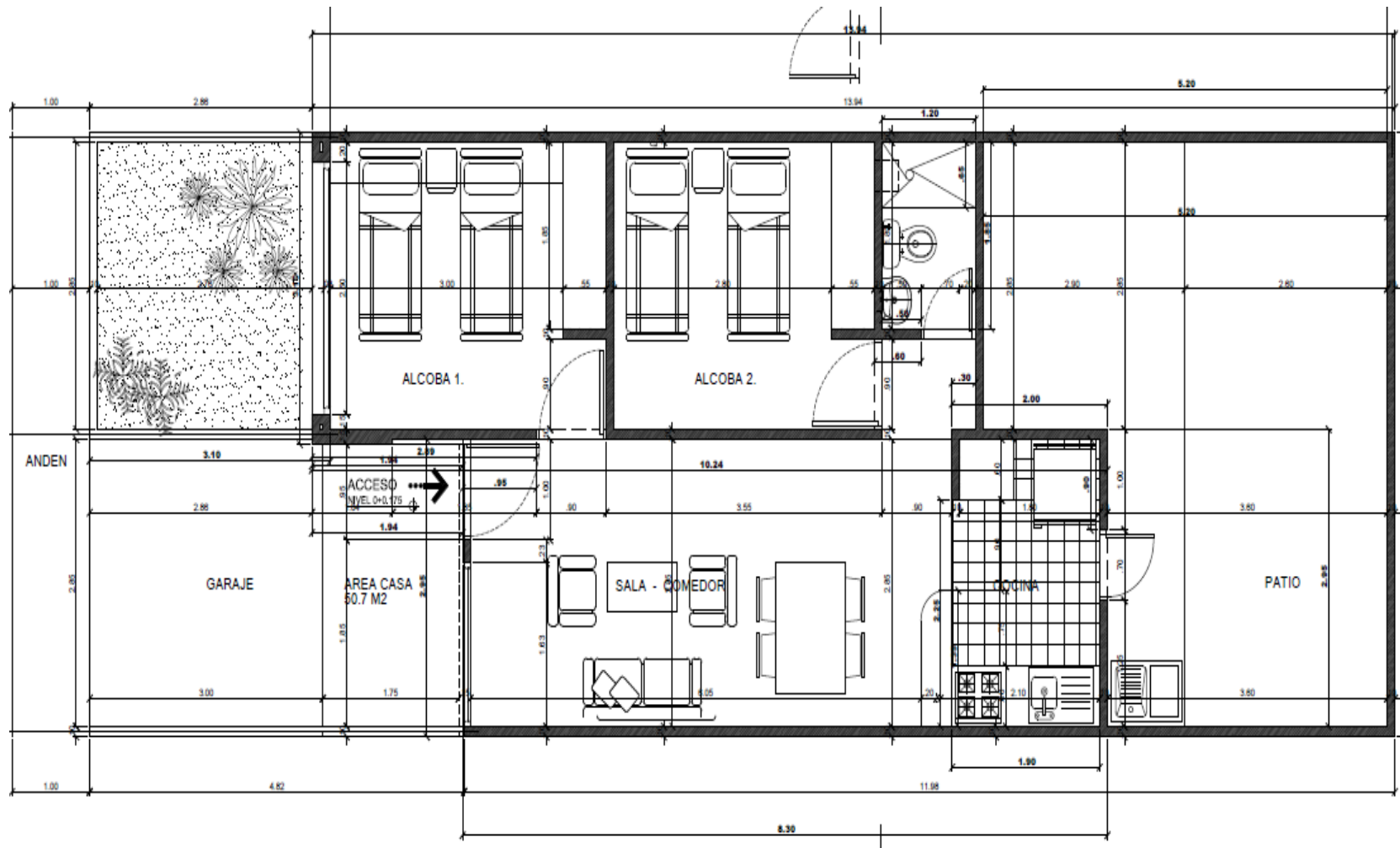
- La Constructora no reconoce daños causados a fachadas, cubiertas y redes eléctricas de teléfonos, televisión, por causa de los sistemas privados de televisión.
- La constructora no se hace responsable por los daños ocasionados a los electrodomésticos de la vivienda por causa de Sobrecargas en la red principal de energía.
- La constructora no se hace responsable por los daños ocasionados a la vivienda debido a las filtraciones de agua provenientes de la red principal.
- Es claro que la Constructora no responderá por daños causados en virtud de descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega, o sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios. La garantía expirará también si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contrata a un tercero para el efecto.
- Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del período de garantía, es claro que la Constructora procederá a su reparación o reposición, pero nunca reconocerá Indemnizaciones en dinero, pues el interés de ésta es entregar el inmueble objeto de contrato en correcto estado.
- Todo lo dicho con respecto a garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, como por ejemplo sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será

atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que éste haya contratado para tal fin.

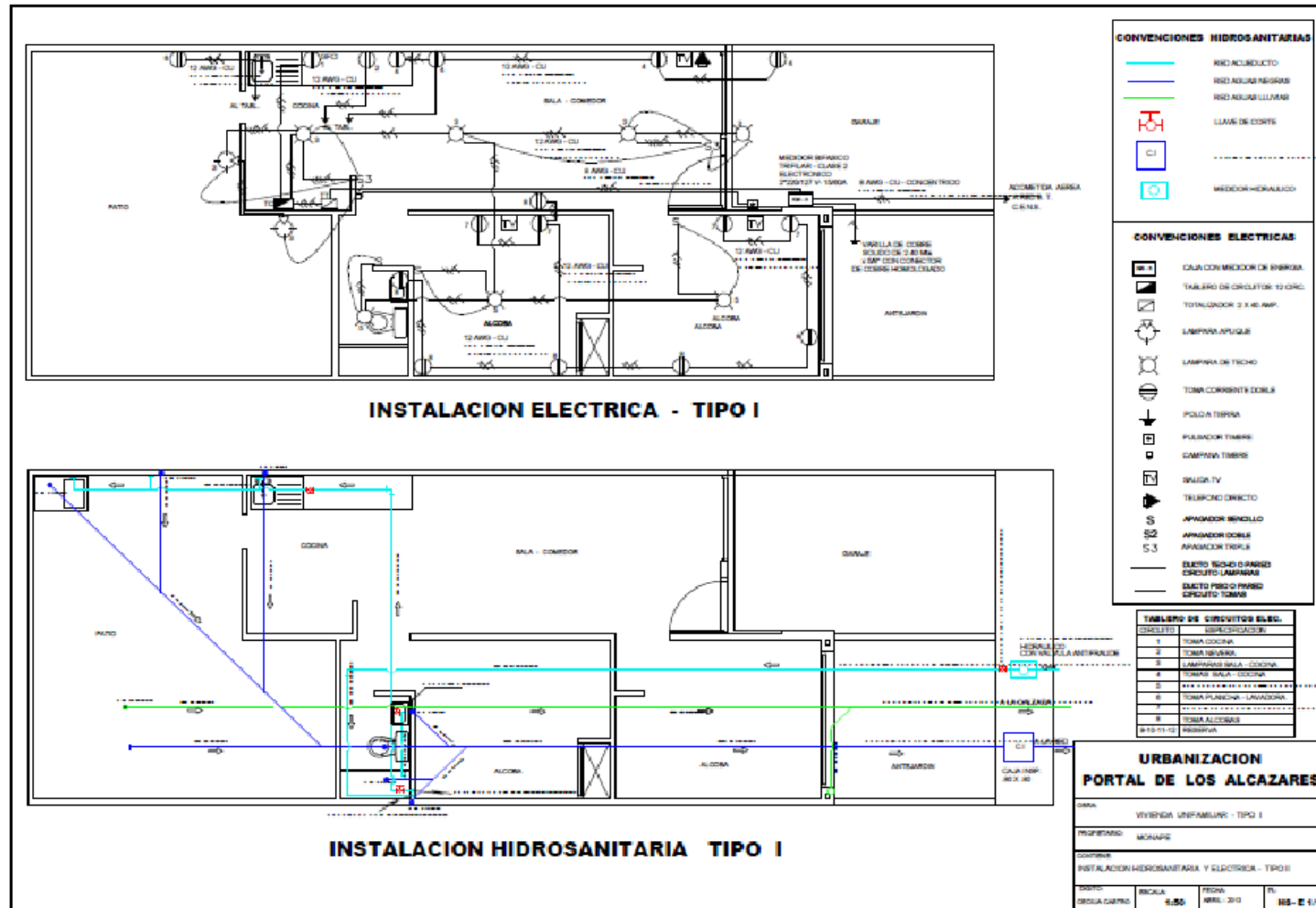
Vencida las garantías a que se ha hecho referencia, la Constructora responderá por la estabilidad de la construcción de acuerdo con las normas legales.

ANEXOS

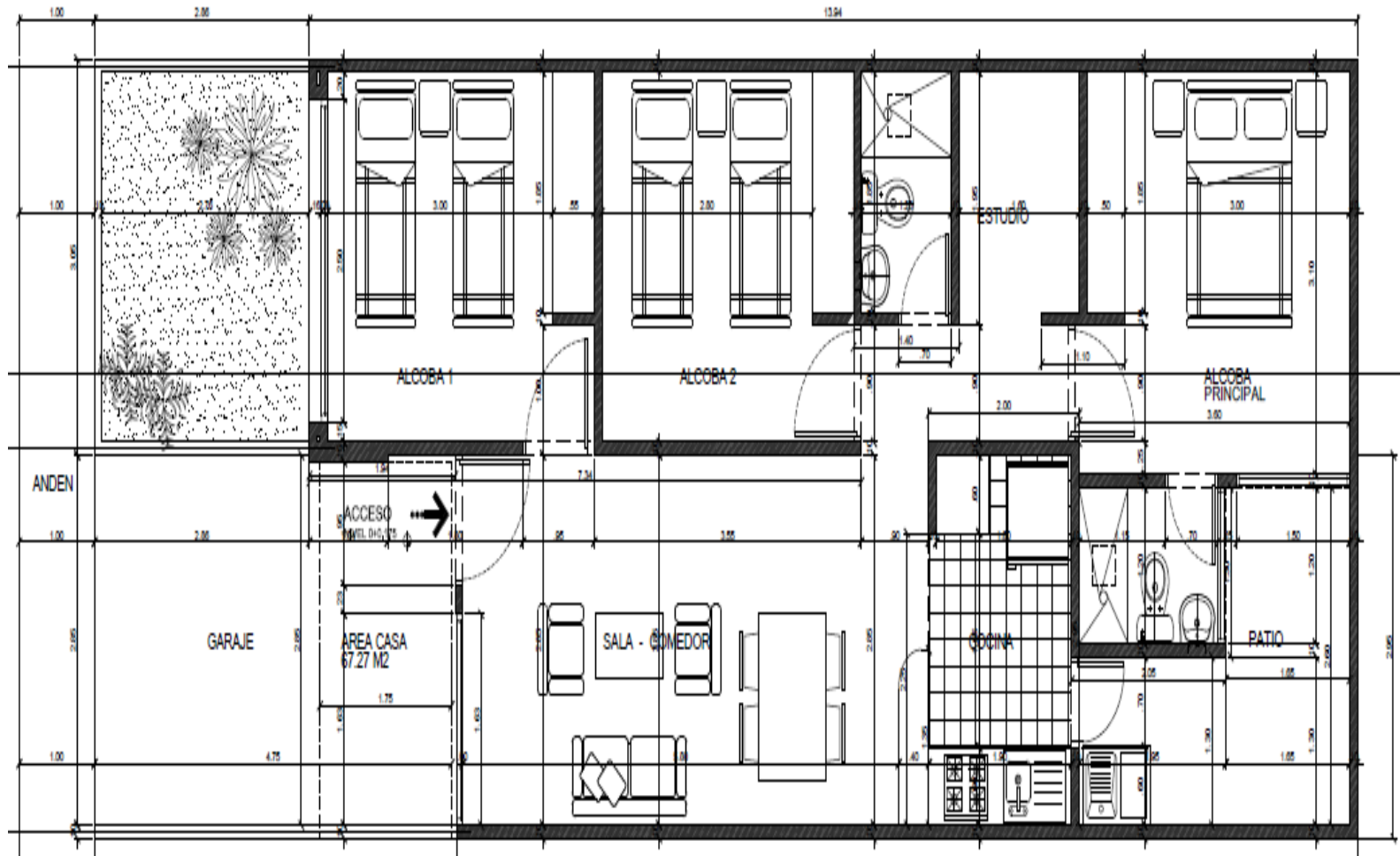
Anexo A. Plano arquitectónico vivienda tipo I



Anexo B. Plano hidrosanitario-electrico vivienda tipo I



Anexo C. Plano arquitectónico vivienda tipo II



Anexo D. Plano hidrosanitario-electrico vivienda tipo II

