Cámara Costarricense de la Construcción

Guía de Garantías Mínimas

RECOMENDADAS PARA VIVIENDA - 2016

CÁMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCIÓN

Consideraciones Iniciales

La presente es una guía donde se indican garantías recomendadas que el desarrollador debería entregar al usuario final o comprador de una vivienda. Los plazos aquí recomendados son los considerados plazos mínimos razonables que debería cumplirse si se recurre a las buenas prácticas constructivas en una vivienda.

Esta guía tiene como objetivo aclarar aspectos relacionados con la garantía de elementos de la vivienda adquirida. Además solventar para aquellos elementos cubiertos por lo recomendado en esta guía, problemas en los materiales o en la instalación.

En la guía se detallan aspectos como la cobertura y los tiempos recomendados de garantía mínima. Modificaciones a los elementos de su vivienda realizados por terceros, podrían dar por perdida la garantía otorgada por el desarrollador. Es importante que consulte antes de realizar algún cambio o trabajo dentro de la misma.

La falta o el inadecuado mantenimiento de su vivienda también podrían anular la garantía otorgada por el desarrollador.

La garantía implica solamente la reparación del elemento defectuoso o dañado y no la sustitución por uno nuevo; sin embargo, en ocasiones y bajo la total discreción de la empresa se hará un cambio por un elemento nuevo.

Este manual de garantías mínimas aplica para viviendas individuales, en condominio vertical y horizontal, tomando en cuenta las áreas comunes entregadas en un condominio.

Contenido

Recomendaciones generales 6
Puntos Importantes para el proceso de solicitud de garantía 11
Tiempos recomendados de garantía de elementos de la vivienda 12
Paredes 14
Techos 16
Hojalatería 18
Pintura 20
Pisos 22
Jardines 24
Instalaciones mecánicas 26
Puertas 28
Ventanas 30
Cielos 32
Muebles de cocina y baño 34
Molduras rodapié y Cornisa 36
Loza sanitaria 38
Rejas y portones 40
Tapias y muros de retención 42
Red eléctrica 44
Cerrajería 46

RECOMENDACIONES GENERALES

Elementos a tomar en cuenta en el momento de la entrega:

Paredes y repellos

- Filos (esquinas) de paredes quebrados.
- Agujeros en los repellos.
- Textura y acabado del repello.

Jardines

- Zacate seco o en mal estado.
- Tapas en cajas de registro ya sean: plásticas, metálicas o de concreto.

Cielos

- Color en la pintura aplicada.
- Retoques de pintura en cielos.
- Agujeros en los cielos.
- Textura y acabado del repello.

Instalaciones mecánicas

- Tapa del tanque séptico.
- Manillas de las llaves de chorro.

Pintura

- Color en la pintura de las paredes.
- Retoques de pintura en paredes y cielos.
- Manchas de pintura en pisos y otros elementos.
- Recortes de pintura en la cercanía de otros de elementos tales como: muebles, grifería, tomacorrientes, interruptores, plafones o lámparas.
- Textura y acabados de los revestimientos de paredes y cielos.

Puertas

- Acabados de las puertas.
- Problemas de fricción por falta de lubricación en bisagras y cerraduras de puertas y ventanas.
- Llaves faltantes en los llavines de las puertas.
- Tornillos faltantes en bisagras y cerraduras.

Pisos cerámicos y azulejos

- Limpieza y acabado de los bordes de concreto lavado.
- Cerámica en mal estado, fisurada, quebrada o incompleta.
- Tipos de cerámica y patrón de colocación diferentes a lo acordado.
- Colores de fragua en los diferentes aposentos de la vivienda.
- Fragua de los pisos faltante o incompleta.

Grifería

- Ralladuras y desgaste por abrasión en cacheras y manillas.
- Llaves y manillas faltantes en la grifería instalada.
- Aireadores obstruidos o faltantes en las salidas de las cacheras.
- Tipo de grifería diferente a lo acordado.

Ventanas

- Ralladuras y desgaste por abrasión en los marcos de aluminio.
- Vidrios quebrados o astillados.
- Ralladuras en los vidrios.
- Cierres faltantes en las ventanas con marco de aluminio.
- Vidrios y empaques faltantes.

Elementos de concreto

- Grietas en elementos de concreto tales como accesos, aceras perimetrales y otros.
- Limpieza de restos de materiales de construcción sobre los elementos de concreto.

Muebles y sobres

- Problemas de fisuras, descascaramiento y golpes en los sobres de granito de los muebles de cocina y de baños.
- Ralladuras y desgaste por abrasión en el material de los muebles.
- Perillas y bisagras faltantes.
- Agarraderas diferentes a lo acordado.
- Acabado y texturas de los muebles.
- Colores diferentes en la melanina de los muebles.

Instalaciones eléctricas

- Interruptores y tomacorrientes faltantes.
- Tomacorrientes e interruptores quebrados o astillados.
- Limpieza de restos de materiales de construcción en las placas como tomacorrientes e interruptores.
- Bombillos y tubos fluorescentes quemados o faltantes.
- Rotulación del centro de carga – (caja de breakers).

Loza sanitaria

- Problemas de fisuras, descascaramiento y golpes en la losa sanitaria (incluyendo pero no limitándose a: inodoros y lavatorios.)
- Descarga y limpieza de los inodoros o servicios sanitarios.

Pila de lavandería

- Fisuramiento y descascaramiento del acabado.
- Ubicación y estado de sellos y empaques.

Elementos decorativos de acero

- Ausencia de los pernos que sujetan los elementos.
- Acabado de la pintura en los barandales metálicos.
- Manchas de herrumbre.

Limpieza

- Limpieza en: pisos, vidrios, puertas, zonas verdes, losa sanitaria y otros.
- Limpieza en marcos de aluminio de puertas y ventanas.

Puntos Importantes para el proceso de solicitud de garantía

1. Los periodos de las garantías rigen a partir de la fecha de entrega de la vivienda, independientemente de si ésta se encuentra o no habitada, el utilizar o no la vivienda no extiende ni altera el período de garantía.

2. El presentar una solicitud de reparación no implica que la empresa se encuentre obligada a atenderla, esto se determinará luego de una visita a la vivienda para determinar si procede o no la reparación solicitada, de acuerdo a lo indicado en este manual de garantías.

3. No se aceptarán solicitudes de aplicación de garantía, presentadas por algún medio distinto al indicado por la empresa desarrolladora.

4. Durante las reparaciones deberá estar presente en todo momento el propietario, o bien actuando en nombre del propietario, una persona adulta responsable, caso contrario no se podrán realizar las reparaciones.

5. Es obligación del propietario reportar inmediatamente cualquier daño que pueda ocasionar daños mayores.

6. En caso de tener mascotas, el propietario deberá velar porque éstas no interrumpan, retrasen o dañen los trabajos realizados durante las reparaciones; así como también velará porque éstas no pongan en peligro la salud ni la integridad física y mental de los trabajadores.

7. El propietario se compromete a brindar todas las facilidades de acceso a la vivienda, en cuanto a tiempo de trabajo, una vez acordado el o los días en que se realizarán las reparaciones.

8. La empresa se reserva el derecho de elegir si algún componente que ha fallado se repara o se sustituye por otro nuevo.

9. En caso de proceder la atención de las reparaciones para los puntos solicitados, dicha reparación no extiende ni cambia en modo alguno el periodo de garantía otorgado al entregar la vivienda.

10. Vencido el periodo de la garantía no se atenderán solicitudes de reparación, sin excepción alguna.

En caso de dejar cerrada su vivienda por periodos prolongados de tiempo, solicite a alguien de su confianza que abra periódicamente las puertas y ventanas de la casa para facilitar la ventilación y evitar problemas por acumulación de humedad.

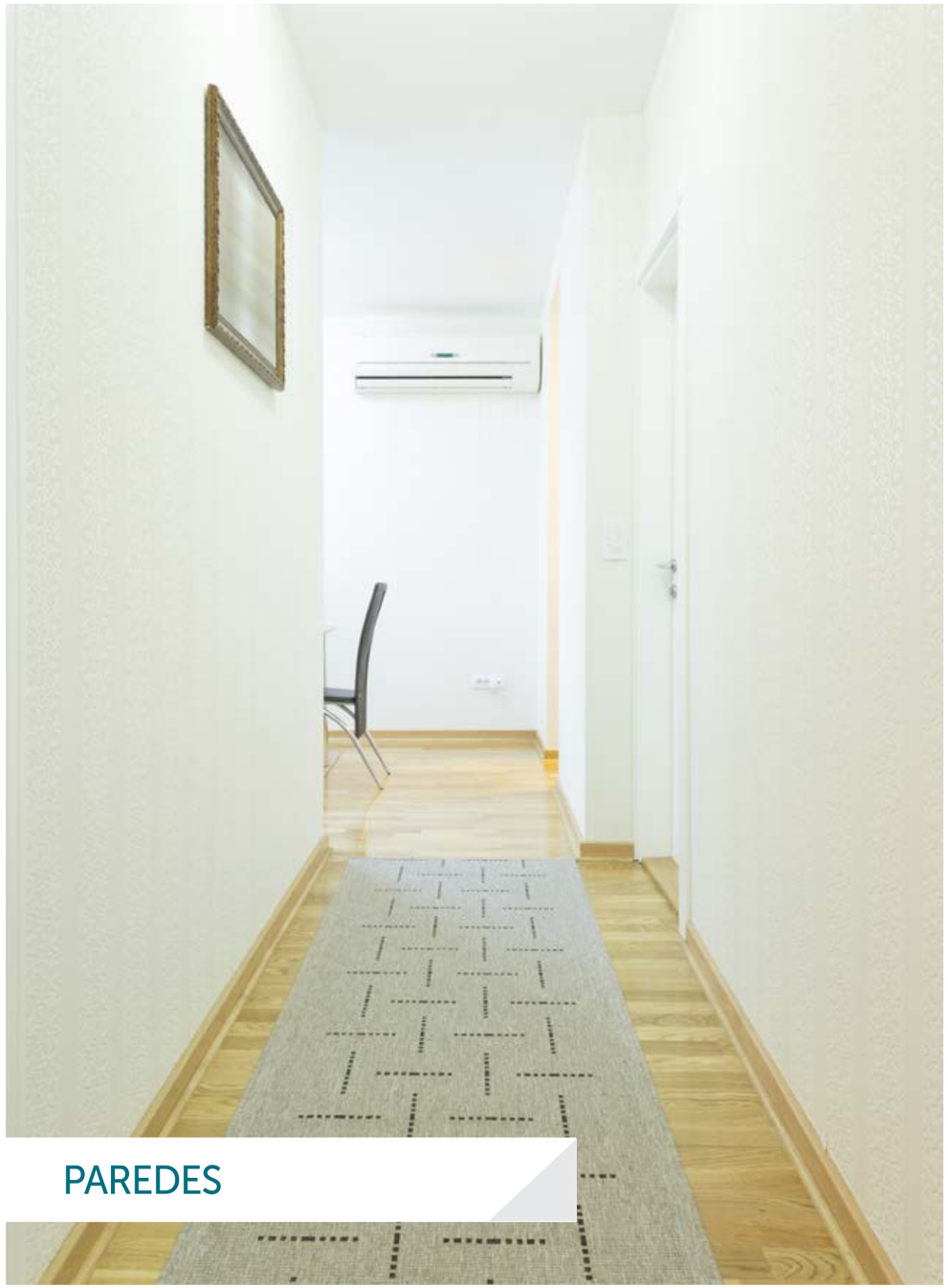
Es de suma importancia que le dé un buen mantenimiento a su vivienda, recuerde que la inmobiliaria no atiende solicitudes de reparación relacionada directa o indirectamente con el mantenimiento propio de la vivienda o con daños ocasionados por negligencia o desconocimiento del usuario.

TIEMPOS RECOMENDADOS DE GARANTÍA DE ELEMENTOS DE LA VIVIENDA

ELEMENTOS	TIEMPO DE COBERTURA
Estructura sismo resistente. Cimientos, vigas, paredes.	5 años
Cubierta de techo	8meses
Pintura: paredes y cubierta de techo	6 meses
Repello de paredes	6 meses
Pisos: enchapes de piso y baños, madera y laminares	6 meses
Instalación mecánica: grifería, tuberías de agua potable.	6meses
Calentador de agua	Garantía del fabricante
Ventanería	3 meses
Puertas	6 meses
Cerrajería: Llavines de puertas y Ventanería.	3 meses
Cielos	6meses
Muebles: cocina, baños y dormitorios.	6meses
Sobres de los muebles (granito o mármol u otros)	1año
Elementos de madera (rodapiés, marcos de puertas, pasamanos, huellas y contra huellas de gradas)	6meses
Elementos Metálicos (barandas, rejas, portones, estructuras para cubiertas, rejillas pluviales, herrajes y otros, garantía cubre por corrosión, funcionamiento y soldadura)	6 meses
Hojalatería: botaguas, canoas, cumbreras, y otros	8meses
Loza sanitaria: lavatorios e inodoros.	1 año
Instalación eléctrica:(cableado, tuberías)	5años
Accesorios eléctricos: tomacorrientes, apagadores, caja de breakers.	6 meses
Zonas verdes	1 mes

Notas:

1. .La base de referencia para tiempos de cobertura de garantía mínima es la indicada en la anterior tabla. Existen ítems específicos descritos en los apartados siguientes, en los cuales se hace la indicación de su plazo de garantía particular.
2. Todos estos plazos de garantía aplican si no se da manipulación de terceros.
3. No cubre la garantía en aspectos que hayan podido ser verificados por el cliente y aceptados en la entrega del bien inmueble.



PAREDES

PLAZO DE GARANTÍA ESTRUCTURA SISMO RESISTENTE: GARANTÍA **5 AÑOS.**

El sistema estructural de su vivienda se concibió siguiendo las más altas normas de diseño según las indicaciones de la última edición del Código Sísmico de Costa Rica y normas conexas a las que éste hace referencia.

Dicho sistema se compone de los siguientes elementos: cimientos, vigas, entrepiso y contrapiso todos de concreto reforzado; también se incluye en este apartado las paredes de mampostería reforzada.

Elementos cubiertos por garantía:

1. Defectos comprobables de fabricación.
2. Defectos comprobables de diseño y construcción.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Cambios y alteraciones realizados por el propietario.
2. Fisuras menores que no comprometan la estabilidad de la estructura.
3. Daños causados por eventos de la naturaleza o fuerza mayor. (Terremotos, Huracanes, Inundaciones y otros).
4. Daños causados por terceros ajenos a la Desarrolladora o Constructora
5. Daños causados por vegetación colocada por el propietario o por terceros.

Recomendaciones de uso:

No debe realizar modificaciones al sistema estructural de su vivienda, recuerde que cada elemento fue debidamente planeado, diseñado y ubicado para formar parte de un conjunto. Cualquier alteración anula la garantía.

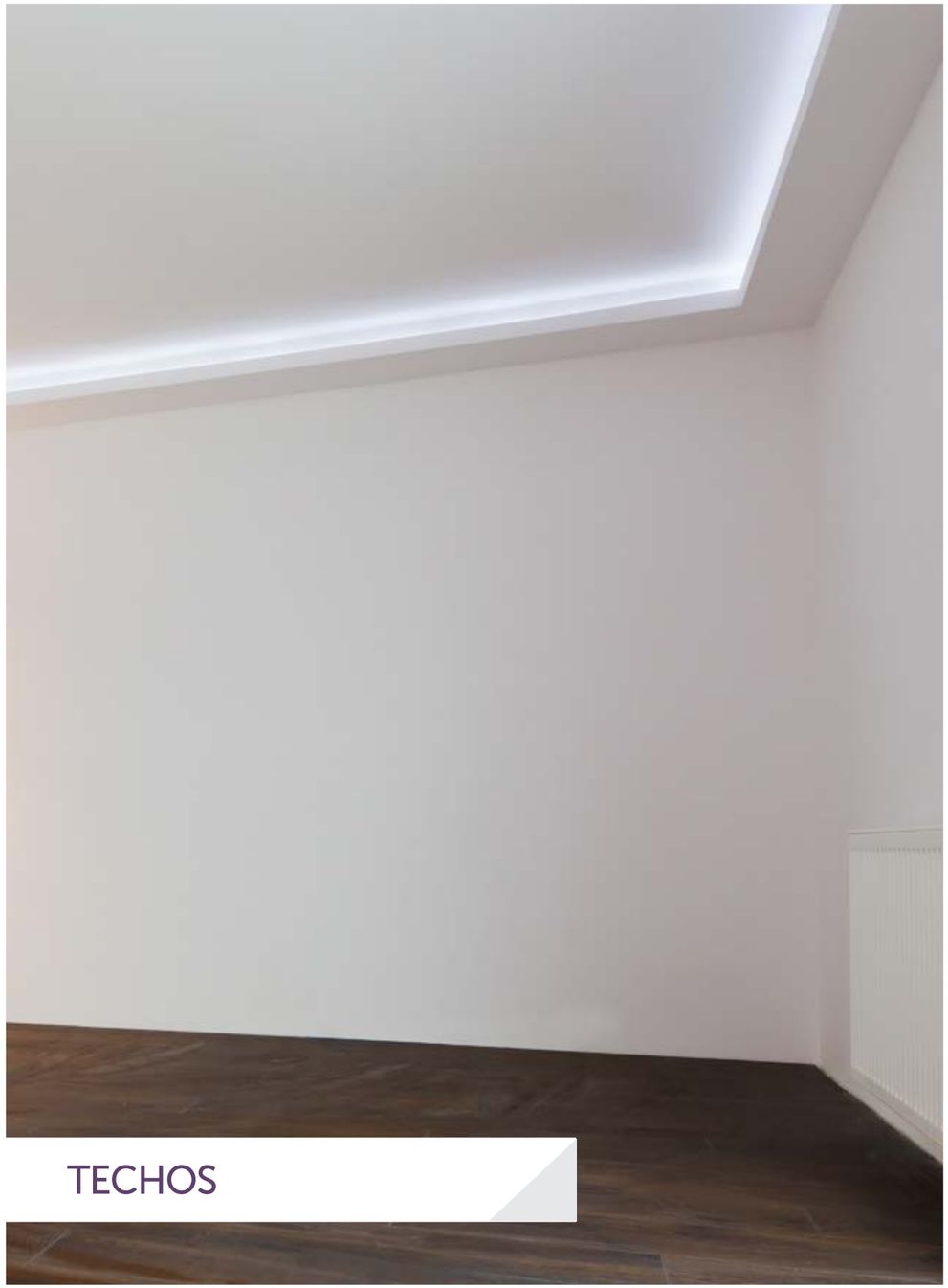
Como propietario de la vivienda asume las siguientes obligaciones respecto al sistema estructural: no debe eliminar paredes, no debe eliminar columnas ni vigas, no debe alterar el uso para el cual se diseñó y construyó la edificación.

No realice excavaciones junto a las paredes de su vivienda, esto puede llegar a debilitar la capacidad de soporte del terreno y dañar el sistema de cimentación de la vivienda y por ende el resto de la estructura.

No mantenga bajo inmersión o inundadas con agua áreas del terreno cercanas a las paredes de su vivienda, puesto que esta acción puede llegar a debilitar el sistema de cimentación de la vivienda.

Los terrenos de las zonas verdes de su vivienda cuentan con los desniveles suficientes y necesarios para mantener alejada de sus paredes la acumulación de agua de lluvia, no altere, elimine, ni descuide estos desniveles.

No siembre arbustos ni árboles en la cercanía de las paredes de su vivienda, incluyendo las tapias, esto con el fin de evitar problemas causados por las raíces de este tipo de vegetación al sistema estructural de la vivienda.



TECHOS

LA CUBIERTA DEL TECHO DE LA VIVIENDA FUNCIONA COMO UN AISLANTE DE LA LLUVIA, DEL CALOR Y DE LA LUZ SOLAR ADEMÁS DE CUMPLIR UNA IMPORTANTE FUNCIÓN ESTÉTICA.

PLAZO DE GARANTÍA: **8 MESES**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Defectos comprobables de fabricación.
2. Defectos comprobables de diseño y construcción.
3. Se cubren defectos de instalación y filtraciones durante los primeros 8 meses después de la entrega.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Cambios y alteraciones realizados por el propietario.
2. Daños causados por terceros incluyendo las compañías que brindan los servicios públicos (CNFL, ICE y otras), de la compañía de cable TV y otros.
3. Daños causados por condiciones climáticas ex tremas.(ventiscas, tornados, huracán y otros).
4. Cambios en el material por exposición a la intemperie entre los que se pueden mencionar: decoloración, aparición de manchas de hongos o de suciedad, cambios en la textura.
5. Daños causados por falta de un adecuado mantenimiento y limpieza.

Recomendaciones de uso:

Bajo ningún motivo debe caminar ni realizar algún tipo de actividad sobre la cubierta del techo. Esto podría dañar la cubierta del techo y además ocasionará goteras y otros daños directos y secundarios que no serán cubiertos por la garantía, además de poner en peligro su integridad física.

HOJALATERÍA

PLAZO DE GARANTÍA: **8 MESES.**

Elementos Cubiertos por garantía:

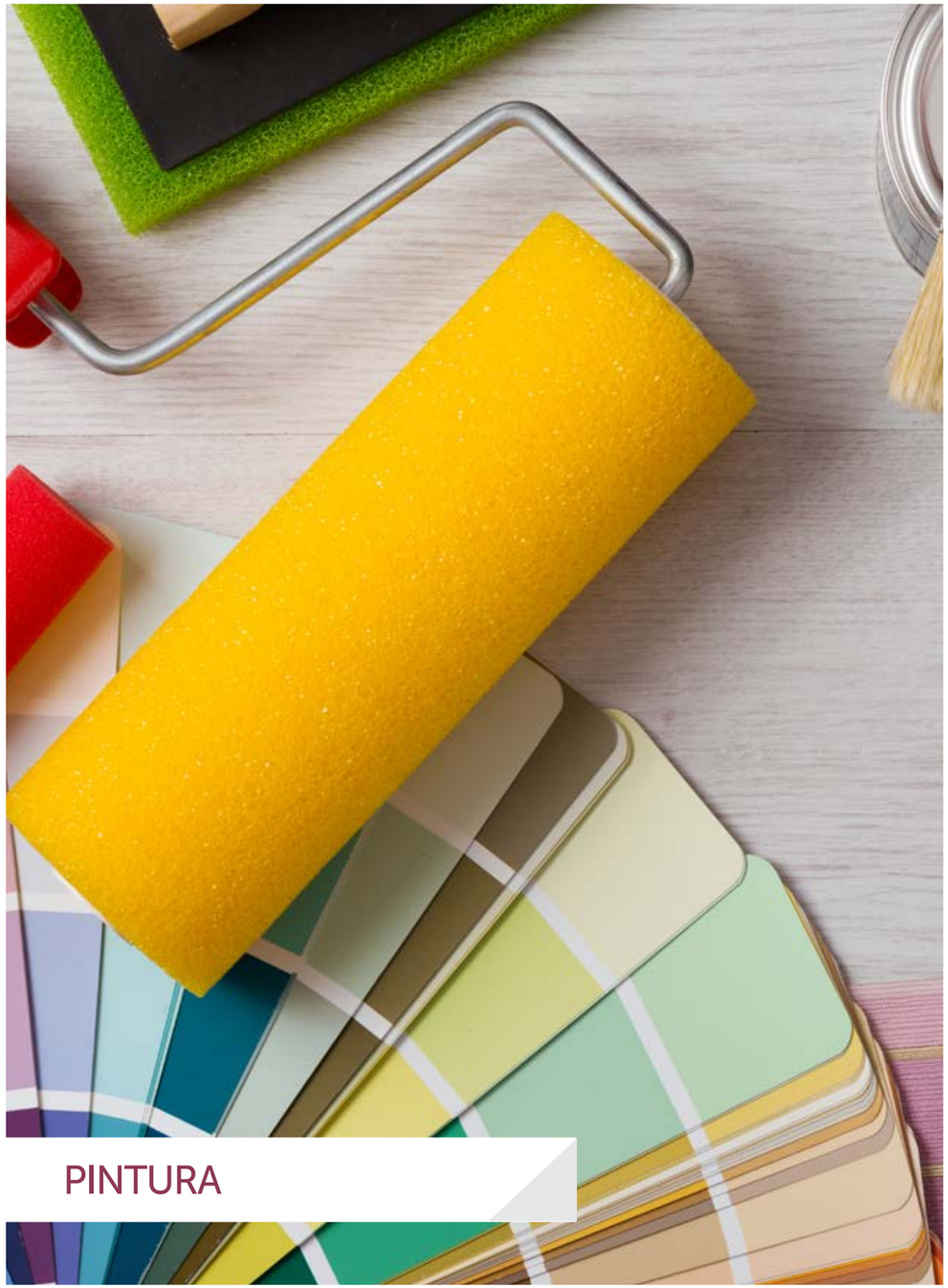
1. Filtraciones de agua en las juntas de las canoas.
2. Filtraciones de agua, a lo interno de la vivienda, en bajantes de las canoas.
3. Pendientes inadecuadas que ocasionan que el agua se empoce en las canoas.
4. Filtraciones de agua, a lo interno de la vivienda, ocasionados por botaguas, limahoyas, limatones u otros.
4. Filtraciones de agua, a lo externo de la vivienda, ocasionados por bajantes de canoas, siempre y cuando estos no ocasionen daño en la vivienda o a una colindancia.
5. Limpieza de las canoas y de las cajas de registro pluviales.

Recomendaciones de uso:

La limpieza de los sistemas de canoas y bajantes debe hacerse antes del inicio de cada estación lluviosa y se recomienda una adicional antes de que entre la época fuerte de lluvias.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Obstrucciones en las canoas, bajantes y cajas de registro ocasionadas por hojas de árboles, basura, juguetes y otros.
2. Daños ocasionados por las obstrucciones indicadas en el punto anterior.
3. Filtraciones de agua, a lo externo de la vivienda, ocasionados por botaguas, siempre y cuando estos no ocasionen daño en la vivienda o a una colindancia.



PINTURA

PLAZO DE GARANTÍA: **6 MESES**

Elementos Cubiertos por garantía:

1. Problemas originados por fallos del material.
2. Problemas originados por fallos de aplicación.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Retoques de pintura en paredes y cielos realizados por terceros, no presentes al momento de la entrega.
2. Manchas de pintura en pisos y otros elementos.
3. Recortes de pintura en la cercanía de otros de elementos tales como: muebles, grifería, tomacorrientes, interruptores, plafones o lámparas.
4. Textura y acabados de los revestimientos de paredes y cielos.
5. Aspectos estéticos que hayan sido verificables y aceptados en la entrega del bien inmueble.

Recomendaciones de uso:

Debido a que la aplicación de la pintura se realiza manualmente, es normal que algunos de los recortes y remates en las paredes no se encuentren perfectamente rectos, lo cual no corresponde a un error y por lo tanto no será corregido ni cubierto por nuestra garantía.

Es responsabilidad del propietario mantener la limpieza y buen estado de la pintura de la vivienda; así como también el no utilizar productos de limpieza que dañen o alteren la calidad de la misma.

PISOS

PLAZO DE GARANTÍA: **GARANTÍA 6 MESES**

Elementos cubiertos por garantía:

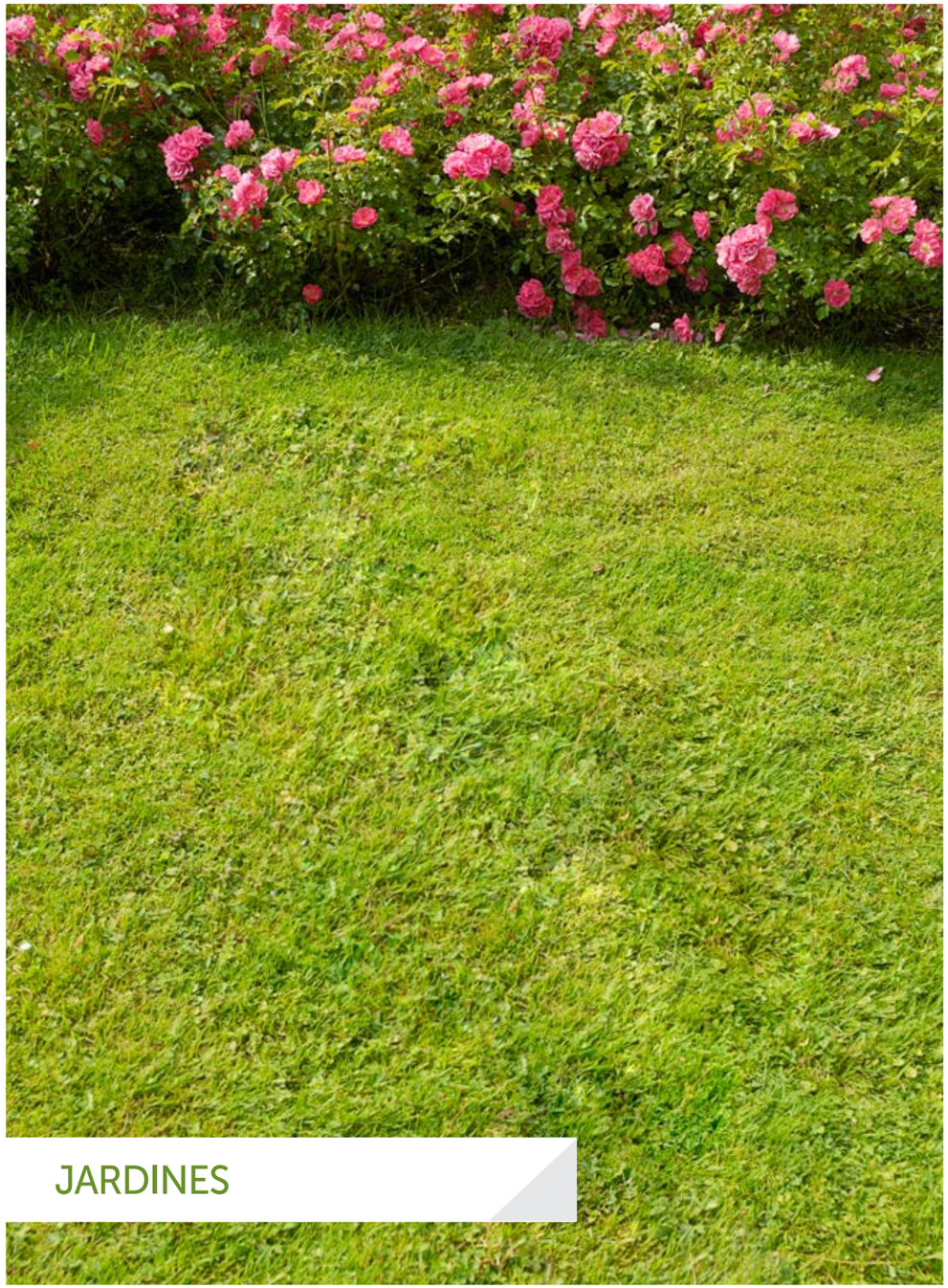
1. Problemas en los pisos ocasionados por defectos de fabricación o instalación. (Por ejemplo: piezas sueltas.)
2. Problemas de la fragua ocasionados por defectos de fabricación o instalación.
6. Aspectos estéticos que hayan sido verificables y aceptados en la entrega del bien inmueble.
7. Problemas de humedad causados por derrame de líquidos o bien, si por descuido se dejan puertas o ventanas abiertas que causen que se exponga a la lluvia, esto en caso de pisos de madera o laminares.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Piezas quebradas, astilladas o con fisuras, no señaladas en el momento de la entrega.
2. Ralladuras, desgaste en la textura y acabado por el uso común.
3. Problemas de limpieza.
4. Fisuras en la fragua.
5. Problemas ocasionados por productos químicos que no sean apropiados para la realización de la limpieza.

Recomendaciones de uso:

Corre por cuenta del propietario realizar la limpieza de los pisos con materiales y compuestos que no los dañen ni debiliten. Es responsabilidad del propietario informarse acerca de los productos de limpieza que puede o no utilizar en la limpieza de los pisos y en la fragua.



JARDINES

PLAZO DE GARANTÍA: **1 MES**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Daño en el zacate por algún problema ajeno al cliente e imputables al desarrollador o constructor.
2. Daños por problemas de nivelación de terreno.
3. Problemas de drenajes en los jardines.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Acidez en el terreno.
2. Problemas de fertilidad del terreno.
3. Problemas causados por insectos, roedores, o animales domésticos.
4. Tipo de suelo.
5. Falta de riego.
6. Problemas ocasionados por falta de mantenimiento.

Recomendaciones de uso:

Es responsabilidad del propietario cuidar de las áreas verdes de la vivienda. Las zonas verdes se entregan con el zacate en buen estado, es responsabilidad del propietario cortarlo y regarlo con agua, de acuerdo a las necesidades de la época.

Los terrenos de las zonas verdes de su vivienda cuentan con los desniveles suficientes y necesarios para encausar hacia las cajas de registro pluvial las aguas de lluvia, no altere ni elimine estos desniveles. Corre por cuenta del propietario mantener adecuadamente, durante la vida útil de la vivienda, estos desniveles.

Es posible que en su jardín existan tuberías enterradas, por lo cual se debe evitar realizar excavaciones de ningún tipo más allá de 0.30m de profundidad del nivel de terreno entregado.

No siembre árboles en las cercanías de paredes. Las raíces de los árboles pueden dañar los cimientos y tuberías subterráneas de su vivienda, además de alterar los niveles del terreno.

INSTALACIONES MECÁNICAS

PLAZO DE GARANTÍA: **6 MESES**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Fugas de agua potable en: lavatorios, inodoros, fregadero, pila en un plazo no mayor a un mes.

2. Fugas de agua en los desagües de: lavatorios, inodoros, fregadero, pila en un plazo no mayor a un mes.

3. Obstrucciones en desagües e inodoros que se presenten en menos de un mes de entregada la vivienda.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Limpieza de cajas de registro y sifones.

2. Daños ocasionados por uso indebido o negligencia.

3. Daños ocasionados por sobrepresión en la red de la empresa que brinda el servicio de agua potable.

4. Problemas de dimensiones en las previstas de agua y desagües para: lavadora, secadora y refrigeradora.

5. Calidad y potabilidad del agua suministrada y servicio brindado por la compañía que de servicios públicos.

6. Pérdida de las tapas de cajas de registro, sean estas plásticas, metálicas o de concreto.

7. Salidas mecánicas expuestas que se encuentren debajo de pilas, lavatorios o fregaderos que por su ubicación estén expuestos a golpes o manipulación. Durante la entrega de la vivienda y hasta un plazo máximo de 72 horas el propietario debe verificar que dichas salidas operen adecuadamente. Después de ese plazo se interpreta que no existen fugas al momento de entrega.

Recomendaciones de uso:

Es importante que limpie periódicamente la trampa de grasa de su vivienda, esto con el fin de evitar contratiempos, le recomendamos iniciar un periodo de prueba con limpiezas semanales para luego ajustarlo a sus necesidades específicas que estarán en función de la cantidad de personas, del uso y de sus hábitos de vida.

No siembre arbustos ni árboles en la cercanía de su vivienda, las raíces de estas plantas podrían dañar las tuberías del agua potable y las de aguas negras de su vivienda; así como también pueden ocasionar problemas en los drenajes.

Algunos desechos pueden afectar el desempeño de su sistema de tratamiento de las aguas servidas, entre estos elementos puede mencionarse: pañales desechables, toallas sanitarias, tampones, colillas de cigarro, bolsas plásticas, condones, papel desechable, papel higiénico, aceites, grasa y otro tipo de residuos sólidos. Por tal motivo es de suma importancia que deseche estos elementos en un basurero y no en: inodoros, fregadero o lavatorios o cualquier desagüe que tenga la vivienda.

Es recomendable hacer correr agua por los desagües (lavatorios, fregaderos, registros de piso, desagüe de duchas, pilas y otros) con el fin de que los sifones sigan cumpliendo su función, se recomienda esta acción como mínimo cada 2 días.

PUERTAS

ESTE APARTADO CUBRE LOS SIGUIENTES ELEMENTOS: MARCOS DE PUERTA, Y HOJA DE LA PUERTA.

PLAZO DE GARANTÍA: **6 MESES**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Imperfecciones naturales de la madera tales como nudos.
2. Cambios en la tonalidad propia de la madera.
3. Cambios volumétricos ocasionados por las condiciones climáticas.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Daños causados por elementos instalados por el propietario.
2. Problemas causados por insectos o roedores.
3. Daños provocados por cierres abruptos producto de viento o inadecuada operación. Esto incluye daños en paredes, marcos, cerrajería y guarniciones.

Recomendaciones de uso:

El viento y el agua son factores que pueden generar daños a las puertas, cerrajería, marcos y guarniciones. El propietario será responsable por el adecuado manejo y cuido de estos elementos.

VENTANAS

PLAZO DE GARANTÍA: **3 MESES**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Rodines sobre los que se montan las puertas y ventanas en los rieles.
2. Cierres de puertas y ventanas.
3. Filtraciones de agua de lluvia bajo las puertas y en los bordes de ventanas

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Vidrios quebrados o astillados.
2. Ralladuras en marcos y en los vidrios.
3. Problemas originados por falta de lubricación o limpieza en rodillos, rieles y cierres.
4. Empaques de hule removidos o faltantes.

Recomendaciones de uso:

Utilice materiales suaves y no abrasivos para limpiar los vidrios de las ventanas y puertas, de no ser así corre el peligro de rayarlos. Lo mismo aplica para los marcos de aluminio, madera y PVC.

Durante la limpieza debe utilizar productos que no dañen o alteren los empaques y los sellos de hule o silicón que impiden que se filtre el agua; en caso de ocurrir esto no será cubierto por nuestra garantía.

Periódicamente debe lubricar los rodillos y los rieles sobre los cuales se mueven las puertas y ventanas con marcos de aluminio.

Las ventanas no deben ser lavadas con manguera o baldes por que provocan filtraciones de aguas.

CIELOS

PLAZO DE GARANTÍA: **6 MESES**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Problemas originados por fallos del material.
2. Problemas originados por fallos de aplicación y/o instalación.
3. Manchas de humedad o daños ocasionados por goteras o filtraciones.
4. Fisuras en las juntas de láminas y/o desprendimiento de las cintas (en caso de que sea cielos de Gypsum)

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Retoques de pintura en cielos.
2. Manchas de la pintura en los cielos.
3. Perforaciones y golpes realizados en los cielos.
4. Textura y acabados de los revestimientos del cielo.
5. Daños ocasionados al colgar objetos.
6. Daños ocasionados por el almacenamiento de objetos a lo interno del cielo.
7. Diferencias de textura o color (sombras), perceptibles bajo cierto grado de exposición de luz.

Recomendaciones de uso:

No debe colocar ventiladores ni lámparas especiales directamente en los cielos de su vivienda.

Para poder realizar lo anterior deberá colocar refuerzos en la estructura del cielo de lo contrario podría ocasionar un daño tanto al cielo como a los elementos que lo sujetan, se recomienda contratar a un experto en el tema.

En apartamentos en condominio, los cielos usualmente son áreas comunes del condominio, debido a que por los mismos pueden pasar tuberías de distintos apartamentos. En esto casos, no se pueden alterar los cielos de los apartamentos sin el consentimiento previo de la Administración del Condominio.

Adicionalmente, los trabajos en cielos deben realizarse de forma cuidadosa, ya que pueden dañar elementos y tuberías que se encuentren dentro de los mismos.

Se pierde la garantía en el momento en que se realizan aperturas o trabajos sobre los cielos.

MUEBLES DE COCINA Y BAÑO

PLAZO DE GARANTÍA: **6 MESES**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Defectos comprobables de fabricación.
2. Defectos comprobables de instalación.
3. Daños ocasionados por una fuga que este cubierto por garantía según apartado de instalaciones mecánicas.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Marcas menores dejadas por las herramientas.
2. Daños causados por insectos o roedores.
3. Perillas, manillas herrajes y cualquier accesorio quebrados o faltantes.
4. Problemas de fisuras, descascaramiento y golpes en los sobres de: lavatorios, fregadero, mueble de cocina y desayunador en caso de tenerlo.
5. Ralladuras y desgaste por abrasión en los muebles.
6. Problemas de suciedad debido a su uso.
7. Manchas que aparezcan posterior a la entrega de la vivienda.
8. Modificaciones o alteraciones al mueble original
9. Daños causados por uso indebido, mayor peso, elementos químicos, entre otros
10. Daños ocasionados por humedad.
11. Daños causados por moho, hongos u otras plagas.

Recomendaciones de uso:
Como propietario le corresponde proteger el acabado de sus muebles contra la humedad, elementos abrasivos y productos químicos que puedan alterar el acabado y funcionabilidad de los mismos

La humedad ambiental puede llegar a alterar el estado de sus muebles, provocando cambios volumétricos por absorción de humedad que en ocasiones hasta pueden llegar a fisurar los elementos de melanina que forman parte de sus muebles. En general la humedad ambiental a lo interno de una vivienda depende además de las condiciones climáticas de los hábitos de vida de sus ocupantes. (Incluyendo las tareas de lavar y cocinar, apertura y cierre de puertas y ventanas entre otros). Recuerde que es su deber como propietario ventilar adecuadamente los diferentes aposentos de su vivienda.

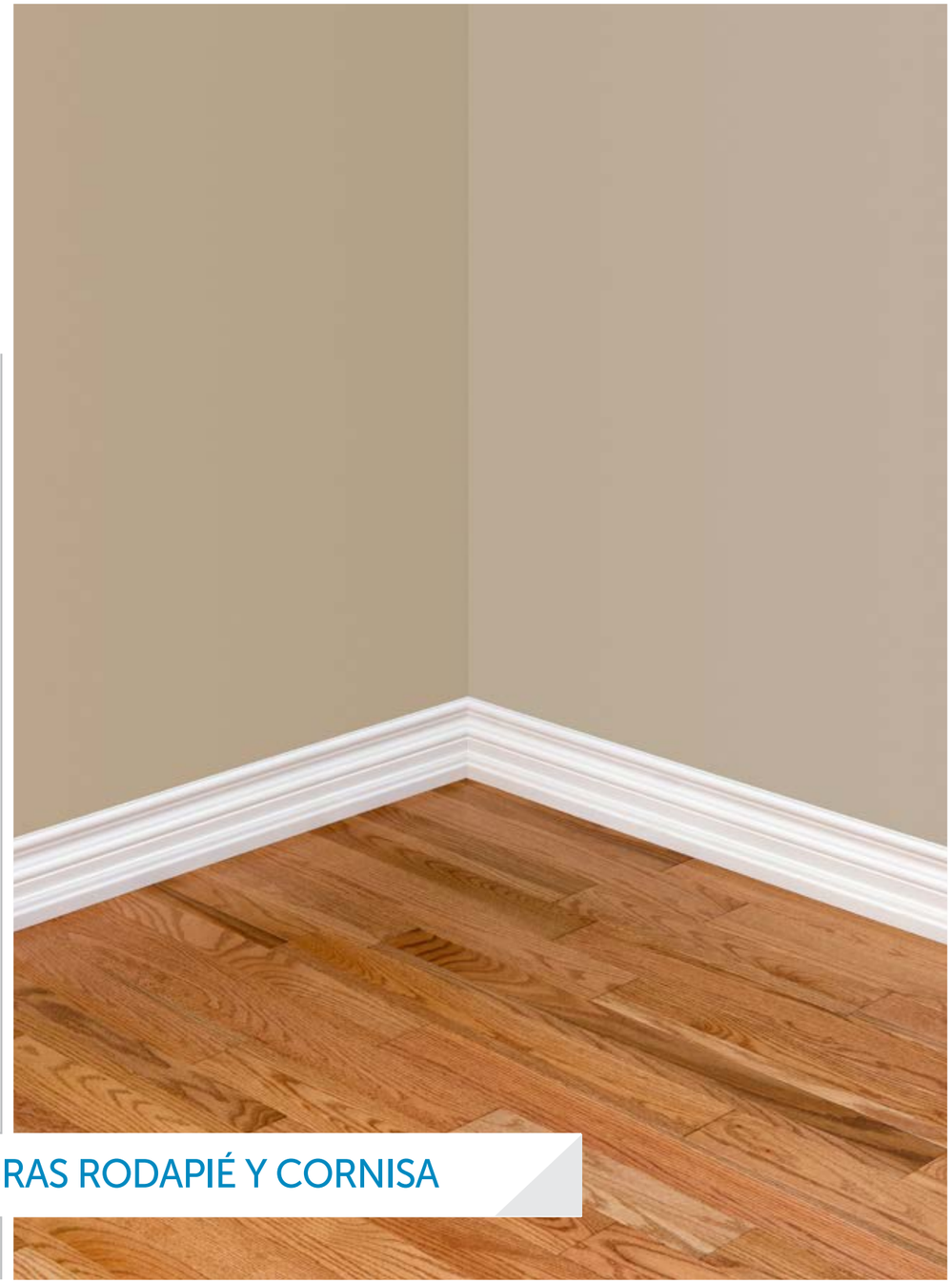
En sobres de piedra natural (mármol-granito-coralina) no aplican reclamos por diferencias de tonalidades o patrones en las vetas.

Es posible que por el uso, las bisagras de las puertas de los muebles, se desajusten lo que impedirá que las puertas cierren correctamente alineadas. Corre por cuenta del propietario realizar los ajustes periódicos en las bisagras como parte del mantenimiento de la vivienda así como aplicar la adecuada lubricación a las mismas.

Es muy importante que en caso de presentarse una fuga de agua, en los lavatorios o el fregadero, cierre la llave de control dispuesta bajo estos elementos, esto con el fin de cortar el flujo de agua hacia el elemento y evitar un daño en los muebles.

Es recomendable la instalación de un extractor de grasa sobre la cocina de su vivienda, esto con el fin de prevenir daños a los muebles de cocina y la pintura de las paredes aledañas, esto corre por cuenta del propietario de la vivienda.

Daños causados a los muebles por acumulación de grasa o por exposición a vapores de altas temperaturas no serán cubiertos por nuestra garantía y anularán por completo las coberturas indicadas en este manual para los muebles.



MOLDURAS RODAPIÉ Y CORNISA

ESTE APARTADO CUBRE LOS SIGUIENTES ELEMENTOS: MARCOS DE PUERTA, BATIENTES, RODAPIÉ, MOLDURAS, CORNISA, GUARNICIONES Y BARANDAS.

PLAZO DE GARANTÍA: **3 MESES**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Cambios en la tonalidad propia de la madera.
2. Cambios volumétricos ocasionados por las condiciones climáticas.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Filos quebrados.
2. Daños causados por elementos instalados por el propietario.
3. Problemas causados por insectos o roedores.
4. Ondulaciones menores a 3 mm en el acabado del repello.
5. Fisuras menores a 2 mm de espesor producto de la contracción por temperatura en el material.
6. Imperfecciones naturales de la madera tales como: nudos, veta u orientación de las fibras.
7. Daños provocados por cierres abruptos producto de viento o inadecuada operación. Esto incluye daños en paredes, marcos, cerrajería y guarniciones.

Recomendaciones de uso:

El viento y el agua son factores que pueden generar daños a las puertas, cerrajería, marcos y guarniciones. El propietario será responsable por el adecuado manejo y cuido de estos elementos.

LOZA SANITARIA

PLAZO DE GARANTÍA: **1 AÑO**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Defectos comprobables de fabricación.
2. Defectos comprobables de instalación.
3. Obstrucciones en desagües e inodoros que se presenten en no más de un mes de entregada la vivienda.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Reventaduras, astilladuras en inodoros, lavatorios, pedestales y otros; posterior al momento de la entrega.
2. Tapas de inodoro desalineadas, sueltas, quebradas o faltantes; posterior al momento de la entrega.
3. Cobertores de los tornillos de inodoros faltantes.
4. Limpieza y ajustes en la descarga de los inodoros.
5. Obstrucciones en desagües e inodoros que se presenten después de un mes de entregada la vivienda.
6. Daños ocasionados por sobrepresión en la red de la empresa que brinda el servicio de agua potable.

Recomendaciones de uso:

Las tapas de los inodoros se entregan correctamente alineadas y funcionando, debido al uso pueden desalinearse, lo cual no corresponde a un defecto. Corre por responsabilidad del propietario realizar los ajustes necesarios para alinearlas y ajustarlas como parte del mantenimiento propio de la vivienda.

Los inodoros se entregan funcionando correctamente, no se realizarán ajustes en cuanto al volumen de agua de las descargas, esto corresponde a ajustes que el propietario debe realizar de acuerdo a sus necesidades y preferencias.

Es muy importante que en caso de presentarse una fuga de agua en lavatorios o inodoros cierre la llave de control dispuesta bajo estos elementos, esto con el fin de cortar el flujo de agua hacia el elemento y evitar un daño mayor.

Le recomendamos también que aleje de la zona todo aquello que se pueda dañar por el contacto con el agua y que coloque toallas u algún otro elemento para secar la zona afectada.

REJAS Y PORTONES

PLAZO DE GARANTÍA: **6 MESES**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Reventaduras en la soldadura en un plazo no mayor a 6 meses.

2. Si se instala un motor eléctrico este debe tener la garantía del proveedor o fabricante del mismo.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Cambios en la tonalidad de la pintura de los elementos.

2. Marcas menores dejadas por las herramientas.

3. Daños causados por insectos o roedores.

4. Desgaste de acabados y texturas por el uso común.

Recomendaciones de uso:

Al tratarse de una actividad netamente artesanal, es totalmente normal que los puntos de soldadura varíen tanto en forma como en tamaño de un elemento a otro, lo cual no se trata de un defecto, sino que más bien convierten en únicas cada una de las piezas fabricadas.

Como parte del mantenimiento de estos elementos el propietario deberá mantenerlos adecuadamente pintados para prevenir el óxido y el deterioro causado por la exposición a las condiciones climáticas imperantes en nuestro país.

Debido a la expansión y contracción ocasionadas por los cambios de temperatura es recomendable que reajuste periódicamente y en intervalos no mayores a un año los pernos o tornillos de sujeción de las barandas metálicas, esto también forma parte del mantenimiento periódico que como propietario debe darle a su vivienda.

TAPIAS Y MUROS DE RETENCIÓN

PLAZO DE GARANTÍA: **5 AÑOS**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Solamente se cubrirá con la garantía aspectos estructurales.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Cualquier alteración realizada por terceros en el elemento o dentro de un radio que afecte los parámetros de diseño originales (siembra de plantas, arbustos, arboles, elementos constructivos adicionales).

2. Humedad que no comprometa la parte estructural de la misma.

3. Hongos manchas y suciedades en las tapias.

Recomendaciones de uso:

Se debe mantener los drenajes cercanos, limpios para que la estructura no se vea comprometida a futuro.

Es normal que entre tapias y otros elementos estructurales exista una junta entre ambas, lo cual se podría reflejar como una fisura entre los elementos. Esto no corresponde a un daño estructural, si no a un comportamiento normal de los elementos.

En el caso de tratarse de muros retención y gaviones es normal que durante los meses siguientes a la finalización de la obra, se presenten varios ajustes dentro de su forma y posicionamiento (por vibraciones exteriores, sismos, acomodo del sistema).

RED ELÉCTRICA

PLAZO DE GARANTÍA: **6 MESES**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Disyuntores eléctricos (breakers).
2. Tomacorrientes e interruptores.
3. Salidas de TV, voz y datos.
4. Pulsador para timbre.
5. Timbre o zumbador.
6. Intercomunicadores
7. Centro de carga o tablero de distribución.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Bombillos y tubos fluorescentes quemados después de la entrega de la vivienda.
2. Plafones para bombillo o lámparas dependiendo del caso.
3. Interruptores o tomacorrientes dañados o quebrados, después de la entrega de la vivienda.
4. Tomacorrientes quemados o ahumados por uso indebido.
5. Tomacorrientes dañados por electrodomésticos u otros utensilios en mal estado.
6. Daños ocasionados en la instalación por sobrecarga del sistema.
7. Daños ocasionados en la instalación por cambios abruptos en el voltaje suplido por la compañía que brinda el servicio público.
8. Problemas con la recepción de la señal del cable de televisión y el teléfono, a menos que se demuestren problemas en la instalación.
9. Daños causados por cambios en el instalación original
10. Daños ocasionados por condiciones climáticas adversas.

Recomendaciones de uso:

Al momento de la entrega de la vivienda, verifique que los elementos que conforman la instalación eléctrica cumplan con el código eléctrico vigente.

Los elementos que se ubiquen del medidor de corriente hacia el tendido eléctrico deben ser cubiertos por la empresa que suministra el servicio eléctrico.

CERRAJERÍA

INCLUYE LAS CERRADURAS, CON Y SIN LLAVE, DE LAS PUERTAS ASÍ COMO TAMBIÉN LAS RESPECTIVAS BISAGRAS QUE SUJETAN LAS PUERTAS A LOS MARCOS DE MADERA.

PLAZO DE GARANTÍA: **3 MESES**

Elementos cubiertos por garantía:

1. Fallo en la cerradura o bisagra por defectos de fabricación.

2. Fallo en la cerradura o bisagra por defectos de instalación.

3. Ajustes en el cierre de las puertas; ajuste de los llavines por expansión o contracción de las puertas de madera durante los primeros 3 meses.

Elementos no cubiertos por garantía:

1. Reposición de llaves desaparecidas.

2. Tornillos faltantes en bisagras y cerraduras detectados después de la entrega de la vivienda.

3. Ralladuras, desgaste o golpes por el uso común en cerraduras y bisagras.

4. Problemas originados por falta de lubricación o limpieza en cerraduras y bisagras.

Recomendaciones de uso:

Corre por cuenta del propietario realizar las copias de las llaves en caso de que requiera una mayor cantidad de llaves a las entregadas. Se recomienda que las copias sean realizadas desde la llave original entregada, esto para evitar daños posteriores en la cerradura.

La lubricación de cerraduras y bisagras corre por cuenta del propietario y corresponde al mantenimiento propio de la vivienda.

TELÉFONO: 2545-4444- EMAIL: CAMARA@CONSTRUCCION.CO.CR