GRUPO MARFA
Constructora • Promotora

Las Nubias



Manual de usuario

Código: CA-MAN-03 Fecha: 2026-07-29 Versión: 1



Un proyecto de: GRUPO MARFA

Tabla de contenido

1 Introducción Pág. 4

2 Descripción del proyecto Pág. 6-19

3 Especificaciones técnicas Pág. 20-24

4 Instalaciones domiciliarias Pág. 25-39

5 Acabados Pág. 39-55

6 Servicio al Cliente & garantía Pág. 56-62

ACERCA DE LA CONSTRUCTORA & EL MANUAL DE USUARIO

GRUPO MARFA

MARFA es el resultado de la visión compartida de Martha y Fausto; juntos consolidan un grupo empresarial experto en el desarrollo inmobiliario y obras civiles de gran trayectoria que se fundamenta en los principios de la honestidad, la mejora continua y el compromiso.
Con el apoyo de un equipo humano profesional en nuestras operaciones, garantizamos el respaldo de nuestra marca que se ve reflejado en cada detalle los poyectos entregados.

Hoy nos complace darles la más cordial bienvenida a **Las Nubias,** un proyecto concebido para brindar bienestar, tranquilidad y una experiencia de vida excepcional en el corazón de Bávaro.

Esperamos que cada espacio de Las Nubias se convierta en el escenario de momentos inolvidables, sueños cumplidos y experiencias que perduren en el tiempo.

¡ Bienvenidos a vivir una experiencia única!

★ ★ ★ ★ ★

MANUAL DE USUARIO

Este manual proporciona información detallada sobre el funcionamiento, orden y estética de los materiales utilizados en la construcción, así como las especificaciones técnicas y recomendaciones para el uso y mantenimiento de los elementos principales. Es fundamental que se familiarice con este documento para asegurar el adecuado uso de su propiedad y garantizar que tanto su vivienda como las áreas comunes se mantengan en excelentes condiciones. Todos requieren un manejo apropiado y un mantenimiento constante para asegurar su durabilidad.

Lea detenidamente las recomendaciones presentadas en este manual para que se puedan implementar desde el momento de entrega de su propiedad, con el fin de prevenir posibles daños causados por un uso inapropiado o por la falta de mantenimiento. Recuerde que el servicio de garantía solo aplica para fallas derivadas de defectos de fabricación o materiales, y no para daños ocasionados por el uso inadecuado o la falta de seguimiento de las indicaciones proporcionadas.

Es esencial que tenga en cuenta que cualquier defecto o falla que se presente como consecuencia del incumplimiento de las instrucciones y recomendaciones establecidas en el manual de usuario será considerado como mal uso o mantenimiento inadecuado. En tal caso, la responsabilidad recaerá exclusivamente sobre el usuario.

I Capítulo I
Descripción de LAS NUBIAS

DEFINICIÓN DE LAS NUBIAS

Las Nubias nace de su entorno inmediato: Bávaro, donde el sol, la brisa y el mar Caribe definen un estilo de vida relajado y vacacional. El proyecto está conformado por dos edificaciones de cinco niveles dispuestas en forma de U, una configuración que abre el conjunto hacia el este y favorece las vistas hacia el Caribe, mientras permite aprovechar al máximo la luz natural del amanecer.

Su arquitectura contemporánea, de líneas poco convencionales, incorpora amplias terrazas que se convierten en una extensión natural de cada residencia. Además de aportar amplitud y conexión con el exterior, estas terrazas favorecen la ventilación cruzada y la iluminación natural, creando espacios frescos y acogedores. Así, cada unidad ofrece un escenario privilegiado para disfrutar del amanecer y de la esencia del estilo de vida caribeño.

Las Nubias se encuentra sobre la Autovía del Coral, a solo cinco minutos de las playas más reconocidas de la zona: Bávaro, Macao, El Cortecito, Los Corales y White Sands. Esta ubicación privilegiada, sumada a amenidades y espacios pensados para el disfrute de toda la familia, convierte al proyecto en un lugar ideal para vivir y crear nuevos recuerdos.



Las Nubias se divide en 2 bloques compuesto por edificios:

Bloque A (edificios A, B y C)
Bloque B (edificios D, E y F)

DESCRIPCIÓN DE LOS EDIFICIOS

El complejo dispone de **seis (6)** edificios habitacionales de 5 niveles de altura cada uno, los cuales contienen en el primer nivel en la parte frontal una sala de espera y un cuarto util o almacenamiento para la administración. Cada edificio cuenta con un lobby independiente y control de acceso en su ingreso.

A continuación se describe la distribución general de los edificios:

EDIFICIO	DISTRIBUCIÓN	TOTAL DE UNIDADES
A	6 apartamentos en el primer nivel y 6 apartamentos por piso en los siguientes niveles 2,3 y 4, el quinto nivel cuenta con 5 apartamentos.	29 unidades habitacionales por edificio.
B	6 apartamentos en el primer nivel y 6 apartamentos por piso en los siguientes niveles 2,3 y 4, el quinto nivel cuenta con 5 apartamentos.	28 unidades habitacionales por edificio.
C	6 apartamentos en el primer nivel y 6 apartamentos por piso en los siguientes niveles 2,3 y 4, el quinto nivel cuenta con 5 apartamentos.	29 unidades habitacionales por edificio.
D	6 apartamentos en el primer nivel y 6 apartamentos por piso en los siguientes niveles 2,3 y 4, el quinto nivel cuenta con 5 apartamentos.	29 unidades habitacionales por edificio.
E	6 apartamentos en el primer nivel y 6 apartamentos por piso en los siguientes niveles 2,3 y 4, el quinto nivel cuenta con 4 apartamentos.	28 unidades habitacionales por edificio.
F	6 apartamentos en el primer nivel y 6 apartamentos por piso en los siguientes niveles 2,3 y 4, el quinto nivel cuenta con 5 apartamentos.	29 unidades habitacionales por edificio.

En total el proyecto cuenta con: 172 apartamentos en el proyecto.

ESCALERAS Y ASCENSORES

El complejo cuenta con 2 escaleras por nivel, las cuales permiten la circulación vertical y conexión segura entre los edificios.

Cuenta con 2 ascensores por nivel, cada uno con capacidad para 8 personas.

Las escaleras permiten el acceso seguro y eficiente a todos los niveles. Están claramente identificadas en los planos arquitectónicos y señalizadas en las rutas de circulación.

DISTRIBUCIÓN DE UNIDADES
POR EDIFICIOS Y CIRCULACIÓN VERTICAL

- **Edificios:** F 6 apartamentos en el primer nivel y 6 apartamentos por piso en los siguientes niveles 2,3 y 4, el quinto nivel cuenta con 5 apartamentos. Un total de 29 unidades habitacionales por edificio.

- En resumen, este proyecto cuenta con un total de 172 apartamentos en todo el proyecto.

UNIDADES POR EDIFICIO
29

TOTAL DEL PROYECTO
172
APARTAMENTOS

Distribución de unidades por edificios



CIRCULACIÓN VERTICAL

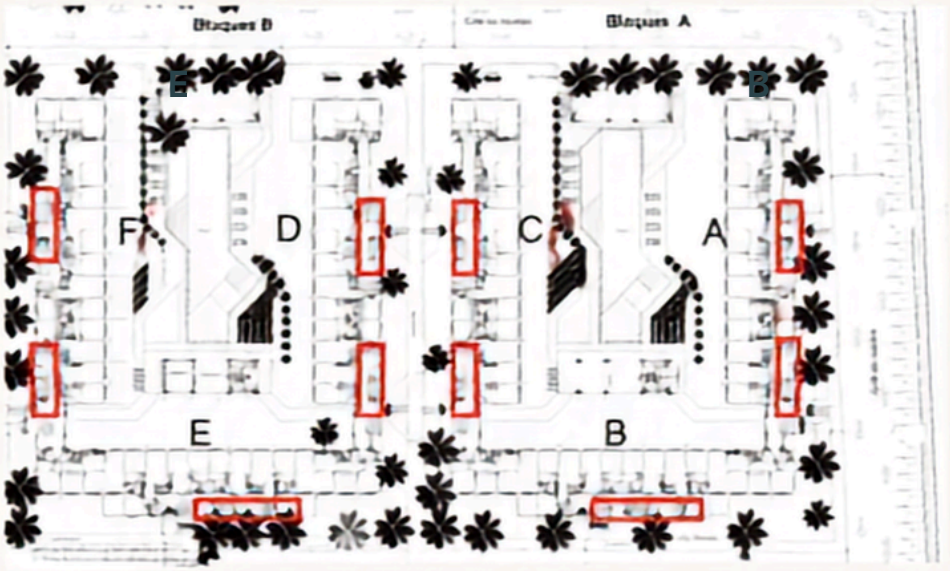
La circulación vertical de cada edificio se compone de 2 escaleras por nivel y 2 ascensores con capacidad de 8 personas.

A su vez las escaleras sirven como puntos de conexión entre los **edificios.** Los usuarios pueden utilizar estas vías de acceso para trasladarse de forma segura entre las instalaciones.

Las escaleras están identificadas en los planos y señalizadas a lo largo de las rutas de circulación.

2
ESCALERAS POR NIVEL

2
ASCENSORES CON CAPACIDAD DE 8 PERSONAS



AMENIDADES

Los propietarios podrán disfrutar de los siguientes servicios, ubicados en el proyecto.


Asoladero húmedo


2 Piscinas centrales


Área de coworking


Salón de reunión


Parqueos

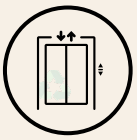


Plaza comercial


Gimnasio


Sistema de seguridad 24h


2 zonas de BBQ


ascensores (Por edificio)

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- **Ascensor.** Los ascensores cuentan con garantía de fábrica en piezas y mano de obra empleada a partir de su puesta en funcionamiento. Ante cualquier inconveniente con el servicio del ascensor se debe comunicar con la administración quien se comunicará con el suplidor indicado para realizar un reporte de la avería. Nunca intente resolver el inconveniente sin la supervisión y ejecución del técnico calificado que envíe esta empresa.

Pautas básicas para el uso del ascensor:

- Respete la capacidad máxima de personas o peso.
- Permita que los pasajeros salgan antes de entrar.
- Mantenga las manos y objetos alejados de las puertas.
- No fuerce la apertura o cierre de las puertas.
- En caso de emergencia o incendio, utilice las escaleras.
- Si el ascensor se detiene, mantenga la calma y use el botón de alarma.



Imagen modelo o ilustrativa

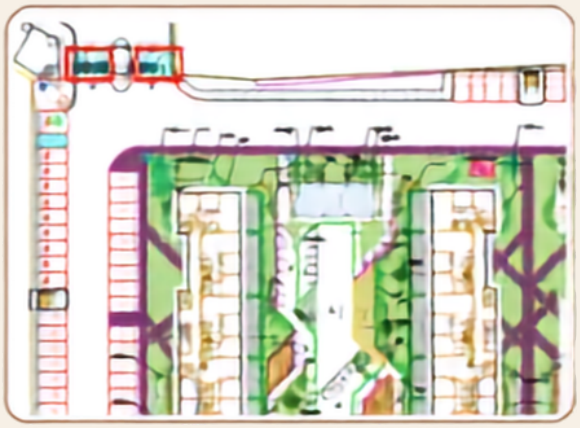
Acceso vehicular. En las Nubias existe una garita de acceso vehicular ubicada en la entrada del proyecto,cuenta con 2 accesos prié entrada y salida con 2 carriles cada uno y con un porton electrico, cada propietario tendra su llave de acceso o control.

1 Llegada a la garita de acceso

- El visitante o residente se detiene en el punto de control.
- El acceso cuenta con una barrera, portón o sistema de acceso automatizado.

2 Identificación

- Residentes: presentan una tarjeta de acceso, código QR, tag vehicular, huella biométrica o son reconocidos por el sistema.
- Visitantes: proporcionan su nombre, documento de identidad y, en algunos casos, el motivo de la visita.



3 Verificación

- El personal de seguridad o el sistema verifica la autorización.
- Para visitantes, se contacta al residente o responsable que recibirá la visita para confirmar el ingreso.



4 Registro

- Se registrarán datos como nombre, cédula o pasaporte, placa del vehículo, hora de entrada y persona a visitar.

5 Autorización de acceso

- Una vez validada la información, se levanta la barrera o se abre el portón.
- El visitante recibe instrucciones sobre la ubicación a la que debe dirigirse.

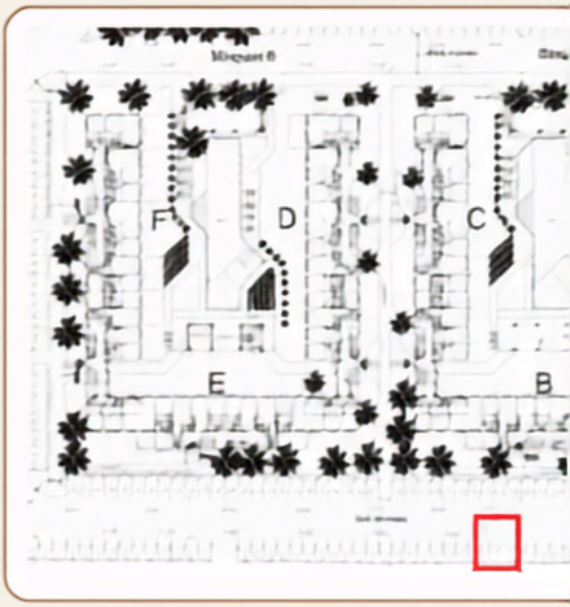
6 Control interno

- El proyecto cuenta con niveles de seguridad con monitoreo por cámaras, rondas de vigilancia o controles adicionales dentro del complejo.

7 Salida

- Al retirarse, se registra la hora de salida.
- Si se entregó un pase temporal, este se devuelve en la garita.

Porton de emergencia. La puerta de emergencia es una salida diseñada para permitir una evacuación rápida y segura en caso de incendio, mismo u otra situación de riesgo. Se ubica detras del bloque A.



Se recomienda seguir las siguientes pautas:

- Esta puerta debe mantenerse libre de obstrucciones en todo momento y debe abrirse fácilmente desde el interior.
- No utilice la puerta de emergencia para el acceso o salida habitual de las instalaciones, salvo que esté autorizado.
- En caso de emergencia, siga la señalización de evacuación y diríjase al punto de encuentro estableciío.

Parqueos. La edificación dispone de 236 plazas de estacionamiento ubicadas en los alrededores de los edificios.

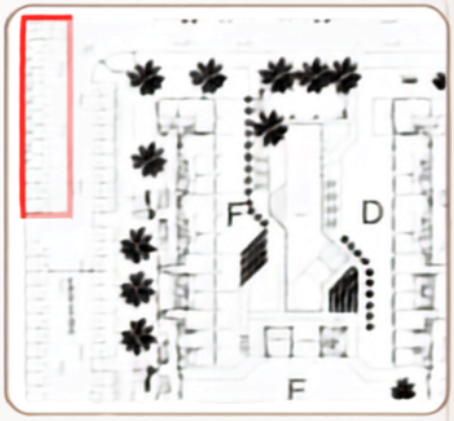


Elementos de los parqueos.

- **Plazas o espacios de estacionamiento:** Áreas destinadas a la ubicación de los vehículos.
- **Líneas de demarcación:** Señalizaciones pintadas para delimitar cada espacio.
- **Numeración:** segun la nomenclatura de la unidad, en el caso de visitantes y plaza comercial tendrán visible estos letreros.

1

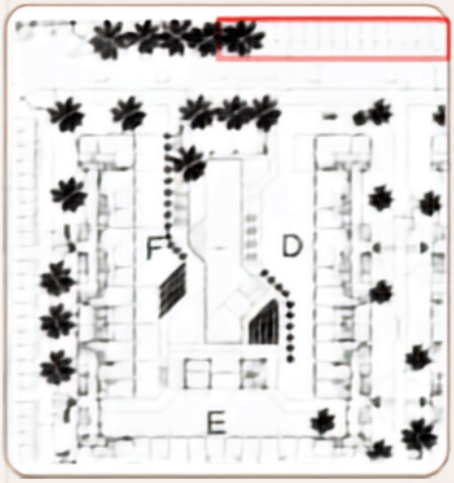
1- Parqueos de plaza comercial. En el proyecto existe 10 plaza de parqueos solo para visitantes entre ellos 1 destinado a personas con discapacidad. Estos se encuentran en el área de la garita (entrada) (ver ubicación en el plano sombreado).



2

2- Parqueos de visitantes. 9 plazas de parqueos pertenecen a los visitantes, se encuentran identificados con letras. Se ubican en la parte frontal de los edificios

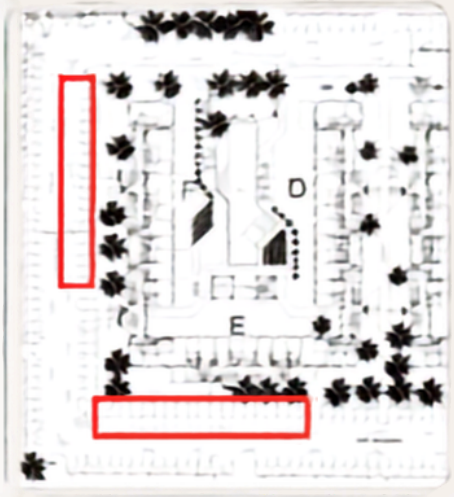
- El parqueo para visitantes está destinado exclusivamente al uso temporal de clientes, suplidores y personas autorizadas.
- Los vehículos deben estacionarse únicamente en los espacios identificados para visitantes, respetando la señalización y las normas de seguridad del área.
- No se permite ocupar espacios reservados para personas con discapacidad, emergencias o uso exclusivo del personal autorizado.



3

3- Parqueos de propietarios. 172 plazas de parqueos pertenecen a los propietarios, según la numeración correspondiente a su unidad. Estos se encuentran en los alrededores de los edificios.

El parqueo de propietarios está reservado exclusivamente para los residentes o propietarios . Cada usuario debe utilizar únicamente el espacio asignado, respetar las normas de circulación y mantener una velocidad segura dentro del área de estacionamiento.



Para la buena utilización y el tránsito vehicular de los parqueos, los propietarios, residentes y visitantes del edificio estarán sujetos a las siguientes obligaciones:

1. Los propietarios deben estacionar exclusivamente en el parqueo asignado dentro de los límites marcados para cada espacio.
2. Si bien tienen derecho a transitar con sus vehículos por las áreas designadas para la circulación, esto no les permite obstruir el paso de otros vehículos.
3. No se permite realizar reparaciones en los estacionamientos, excepto aquellas estrictamente necesarias para movilizar el vehículo y trasladarlo a un lugar adecuado para su reparación definitiva.
4. Está prohibido estacionar en cualquier área DEL EDIFICIO vehículos como buses, camiones, volquetas y similares.
5. Si un vehículo presenta fugas de gasolina, aceite o escape de gas, el propietario deberá corregir la falla de inmediato. De lo contrario, será responsable por cualquier daño derivado de la situación.
6. La circulación en el área de estacionamiento debe realizarse siempre por el lado derecho y a una velocidad moderada, sin superar los 10 km/h.
7. Está estrictamente prohibido estacionarse en un espacio que no corresponda.
8. El daño causado a otro vehículo por parte de un usuario debe ser reportado inmediatamente a la administración.
9. Queda estrictamente prohibido alquilar o ceder el uso de los estacionamientos a personas que no residan en el edificio, a menos que cuente con la aprobación de la Asamblea General.

Plaza comercial:
Consta de un edificio con dos niveles, 5 locales por nivel con 10 parqueos disponibles con una rampa y escalera.

Se recomienda seguir las siguientes pautas:

Cargas y descargas

- Se permitirá únicamente en los horarios establecidos por la administración.
- No podrá interferir con la circulación de clientes y residentes.

Uso de locales comerciales

- Almacenamiento de materiales peligrosos sin autorización.
- Negocios que afecten la tranquilidad o seguridad del proyecto.
- Modificaciones estructurales sin aprobación previa.

Imagen y presentación

- Todas las fachadas deberán mantener la imagen arquitectónica aprobada.

Salón de reuniones: Espacio privado para reuniones dentro del proyecto, equipado con los mobiliarios necesarios.

El salón de reuniones está ubicado en el bloque B entre los edificios D, E y F



Se recomienda seguir las siguientes pautas:

- Reservar con anticipación y respetar los horarios establecidos.
- No consumir alimentos o bebidas si no está permitido.
- Dejar el mobiliario en su posición original después de su uso.
- Limpiar mesas y sillas después de cada reunión.
- Aspirar o barrer el piso para retirar suciedad acumulada.

Gazebo: El gazebo es un área abierta diseñada para la recreación y el esparcimiento de los residentes. Diseñado para proporcionar sombra, protección y confort a los usuarios.

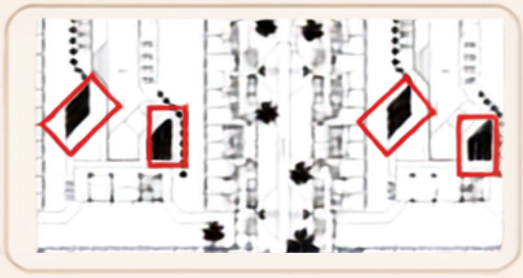
Su función principal es crear un espacio de descanso y recreación al aire libre, resguardando a las personas de la exposición directa al sol y de condiciones climáticas leves.

Los gazebos se encuentran ubicados en el área de piscina de ambos bloques cada bloque cuenta con 2 gazebos.



Se recomienda seguir las siguientes pautas:

- Mantener el gazebo limpio y en buenas condiciones de uso.
- No fumrar ni encender fuego dentro o en las inmediaciones del gazebo.
- No realizar actividades que puedan dañar la estructura, el mobiliario o sus
- Depositar los residuos en los recipientes destinados para tal sin.
- No exceder la capacidad máxima de ocupación establecida.
- No exceder la capacidad mínima de ocupación estuales.
- Mantener un comportamiento respetuoso y evitar ruidos en el suelo y la ventana.
- Los límites entre los dos límites del gazebo.
- No colgar objetos pesados ni realizar modificaciones a la estructura del gazebo.
- Evitar el ingreso con objetos punzantes, materiales peligrosos o sustancias inflamables.
- Al finalizar su uso, dejar el área ordenada y reportar cualquier daño o desperfecto a la administración vál personal responsable.



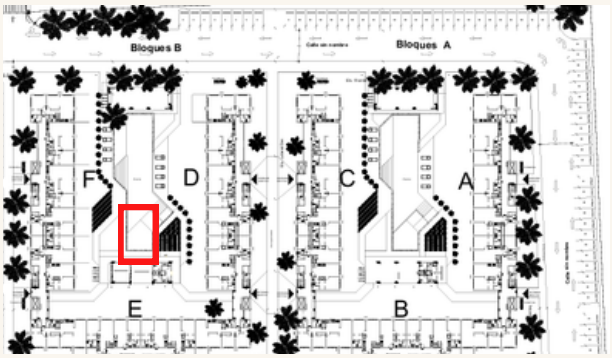
Área de coworking: Espacio de trabajo compartido diseñado para promover la colaboración, la productividad y el intercambio de ideas entre usuarios de diferentes perfiles profesionales. El proyecto cuenta con un área de coworking ubicada en el bloque B comprendido por los edificios D, E y F

Para garantizar su buen funcionamiento, es necesario realizar mantenimiento periódico en las diferentes áreas:

- Respetar los horarios de apertura y cierre establecidos.
- El acceso fuera del horario autorizado requiere permiso previo.
- Mantener el área limpia y ordenada.
- Dejar el puesto de trabajo en las mismas condiciones en que fue encontrado.
- Mantener un volumen de voz moderado.
- Utilizar auriculares para llamadas, videoconferencias o multimedia.
- Realizar reuniones grupales únicamente en las áreas designadas.
- Reservar las salas según el procedimiento establecido.
- Dejar la sala limpia y organizada al finalizar su uso.
- Utilizar responsablemente el mobiliario, equipos tecnológicos y recursos compartidos.
- No retirar equipos o mobiliario sin autorización.
- Cuidar los objetos personales; la administración no se responsabiliza por pérdidas.
- Mantener despejadas las rutas de evacuación y salidas de emergencia.
- No realizar actividades ilegales o que comprometan la seguridad informática

- Apagar luces, equipos y dispositivos cuando no estén en uso.





Área de BBQ: Espacio común destinado exclusivamente para la preparación y consumo de alimentos mediante el uso de parrillas o equipos de cocción autorizados. Su utilización deberá realizarse conforme a las normas de seguridad, higiene, convivencia y mantenimiento establecidas en el presente reglamento, garantizando el adecuado disfrute de todos los usuarios y la conservación de las instalaciones.

Se recomienda seguir las siguientes pautas:

- El uso del Área de BBQ está destinado exclusivamente a los residentes y sus invitados autorizados.
- La reserva del área deberá realizarse conforme al procedimiento establecido por la administración.
- Los usuarios deberán respetar los horarios de uso autorizados por el residencial.
- Se prohíbe exceder la capacidad máxima de ocupación establecida para el área.
- Los menores de edad deberán permanecer bajo la supervisión de un adulto responsable en todo momento.
- El usuario será responsable del correcto manejo de la parrilla y demás equipos disponibles, observando las medidas de seguridad necesarias para prevenir accidentes.
- No se permitirá el almacenamiento de materiales inflamables, explosivos o cualquier otro elemento que represente un riesgo para las personas o las instalaciones.
- Los usuarios deberán mantener el área limpia durante su utilización y entregar las instalaciones en las mismas condiciones en que fueron recibidas.
- Todos los residuos generados deberán ser depositados en los recipientes destinados para tal fin.
- Se prohíbe causar molestias a otros residentes mediante ruido excesivo, música a volumen elevado o conductas que afecten la convivencia.
- Los daños ocasionados a las instalaciones, mobiliario o equipos serán responsabilidad del usuario que haya realizado la reserva, quien deberá asumir los costos de reparación o reposición correspondientes.
- Al finalizar la actividad, deberá verificarse que la parrilla y demás equipos queden apagados y en condiciones seguras.
- La administración se reserva el derecho de suspender el uso del área a quienes incumplan las disposiciones establecidas en el presente reglamento.

Recomendación de Seguridad

- Mantenga siempre disponible un medio para extinguir incendios.
- Evite dejar la parrilla desatendida mientras esté en funcionamiento.
- Utilice únicamente combustibles o materiales autorizados para el equipo instalado.
- Reporte inmediatamente cualquier desperfecto o condición insegura a la administración.

Cuartos de basura:

Las casetas de basura se encuentran estratégicamente ubicadas en los extremos norte y sur del bloque de estacionamientos situado al oeste del Edificio F y este del edificio A (2 unidades en cada lado).También tiene una caseta en el área de parqueo de visitantes, facilitando el acceso para la disposición de residuos y la recolección por parte del servicio correspondiente.

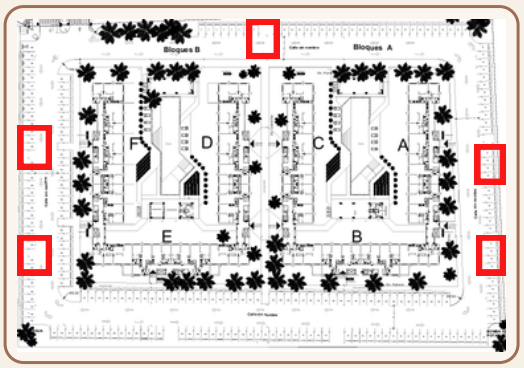


Para garantizar un manejo eficiente de los residuos, los cuartos de basura deben contar con:

- Hueco de ventilación cruzada para reducir la acumulación de olores.
- Contenedores de basura para los residuos orgánicos.

Para evitar problemas de higiene y malos olores, es fundamental un mantenimiento constante:

- Revisión de contenedores para evitar roturas o desbordes.
- Lavado y desinfección periódica del piso y paredes con productos adecuados.
- Limpieza frecuente de contenedores para evitar acumulación de residuos adheridos.
- Eliminación inmediata de derrames para prevenir malos olores y proliferación de bacterias.
- Fumigación periódica para evitar plagas como ratas o insectos.
- Un cuarto de basura limpio y bien mantenido contribuye a la higiene del edificio y al bienestar de los residentes.



Piscinas :

En el complejo hay dos instalaciones acuáticas distribuidas de la siguiente manera:

- **Piscina 1 :** (con 1.40 m. de profundidad) y un área de 258 m2 (solo para adultos) Se encuentra en el bloque B entre los edificios D,E y F. su ubicación estratégica brinda una agradable vista en primera fila desde los balcones de cada unidad.

- **Piscina 2** : (con 1.40 m. de profundidad) y un área de 258 m2 (solo para adultos) Se encuentra en el bloque A entre los edificios A,B y C. su ubicación estratégica brinda una agradable vista en primera fila desde los balcones de cada unidad.

- Las piscinas están revestidas completamente con cerámica de alta calidad, lo que le proporciona una apariencia elegante, moderna y duradera. Sus paredes y fondo están cubiertos con piezas cerámicas cuidadosamente instaladas, creando una superficie lisa, resistente al agua y de fácil mantenimiento. El acabado cerámico aporta brillo y profundidad al color del agua, generando un efecto visual atractivo y sofisticado.

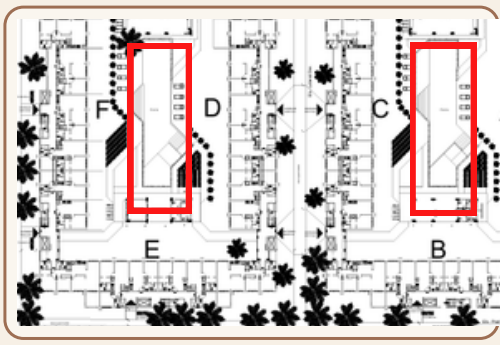
- Gracias a su acabado impermeable y a su larga vida útil, la piscina en cerámica combina funcionalidad, confort y belleza, convirtiéndose en un elemento destacado para el disfrute y la recreación de nuestro propietarios y residentes.



Las piscinas cuentan con sus sistemas de bombeo, luces, pisos y revestimientos.

Algunos aspectos a tener en cuenta para el mantenimiento y limpieza de estas áreas son:

1. Retiro de hojas y residuos flotantes a diario.
2. Limpieza del fondo y paredes con cepillos especiales.
3. Cambio y filtrado periódico del agua.
4. Aplicación de productos químicos para evitar bacterias.
5. Control del nivel y calidad del agua.
6. Inspección de grietas o filtraciones.
7. Supervisión de los niveles de cloro y pH.



Se recomienda seguir las siguientes pautas:

- Ducharse antes de ingresar al agua para mantener las condiciones de higiene.
- Se recomienda el uso de traje de baño adecuado; no ingresar con ropa de calle.
- Los niños deben estar acompañados y supervisados permanentemente por un adulto responsable.
- No está permitido el consumo de alimentos, bebidas alcohólicas ni el uso de recipientes de vidrio dentro del área de la piscina.
- Respetar la profundidad señalizada y utilizar las instalaciones conforme a su diseño y capacidad.
- No manipular los equipos, boquillas, fuentes, sistemas de iluminación o cualquier otro elemento técnico de la piscina.
- Cumplir las instrucciones de seguridad y los avisos informativos colocados en el área.
- Mantener una conducta respetuosa que garantice la seguridad y comodidad de todos los residentes y visitantes.
- En caso de emergencia, seguir las indicaciones del personal responsable y utilizar los equipos de seguridad disponibles.



Baños área social

Los baños del área social están ubicados estratégicamente frente a la piscina, proporcionando acceso rápido y conveniente a los usuarios de esta área recreativa. Su diseño ha sido concebido para ofrecer comodidad, funcionalidad y una adecuada integración con el entorno, contribuyendo a una experiencia agradable para residentes y visitantes.
Los baños se encuentran en los laterales izquierdos de los bloques, frente a los edificios B y F.

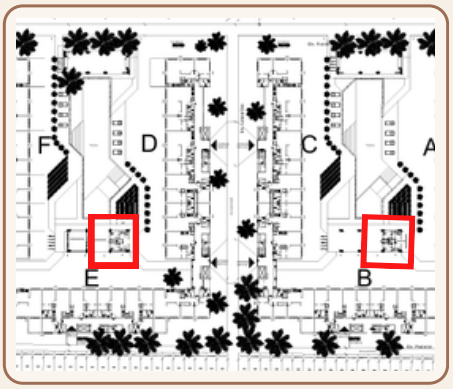
Estas instalaciones cuentan con pisos y paredes revestidos en cerámica de alta calidad, un material que destaca por su resistencia a la humedad, facilidad de limpieza y durabilidad ante el uso continuo. Los espacios interiores están distribuidos de manera eficiente, permitiendo una circulación cómoda y garantizando condiciones óptimas de higiene y mantenimiento.

Con el fin de mantener la higiene, el orden y el buen estado de las instalaciones, se recomienda a todos los usuarios observar las siguientes normas de uso:

- Mantener los baños limpios y en condiciones adecuadas para el próximo usuario.
- Depositar el papel higiénico, toallas desechables y demás residuos en los recipientes destinados para ello.
- No arrojar objetos, plásticos, pañales, toallas sanitarias u otros materiales al inodoro para evitar obstrucciones.
- Hacer un uso responsable del agua, cerrando los grifos correctamente después de utilizarlos.
- Evitar el ingreso con objetos de vidrio o materiales que puedan representar un riesgo para los demás usuarios.
- Los niños deberán utilizar las instalaciones bajo la supervisión de un adulto responsable.
- Respetar las instalaciones, evitando daños a los equipos, accesorios, puertas, espejos y revestimientos.
- No fumar ni consumir bebidas alcohólicas dentro de los baños.
- Reportar de inmediato cualquier avería, fuga o condición insegura al personal encargado.
- Mantener una conducta respetuosa y adecuada en todo momento.
- Ducharse o secarse antes de ingresar a los baños cuando se provenga de la piscina, con el fin de reducir el exceso de agua en el interior.
- Cumplir con los horarios establecidos para el uso de las instalaciones del área social.
- El cumplimiento de estas pautas contribuye a preservar la limpieza, seguridad y buen funcionamiento de los baños, garantizando un ambiente cómodo y agradable para todos los usuarios del área social.



Imagen modelo o ilustrativa



Ducha : Permiten a los usuarios ducharse antes de ingresar al agua para mantener la higiene del área. La fuente de piso está localizada al frente a las casetas de área social, con un área de 4.18 m².

- Las duchas fijas en concreto son espacios de baño construidos de forma permanente como parte integral de la estructura de la vivienda.

- Están conformadas por una base, muros o bordillos de concreto revestidos con materiales impermeables, y no pueden ser removidas o reubicadas sin realizar trabajos de construcción.



Imagen modelo o ilustrativa

.

Recomendaciones de uso:

1. Utilizar la fuente únicamente cuando el sistema de circulación de agua esté en funcionamiento.
2. No escalar, sentarse ni apoyarse sobre la estructura de concreto.
3. No obstruir las salidas de agua ni manipular los componentes hidráulicos.
4. Los niños deben utilizar el área bajo la supervisión de un adulto.
5. Repartir a la administración cualquier fuga, daño o funcionamiento irregular.
6. Función principal: Proporcionar un elemento recreativo y decorativo mediante una lámina o caída continua de agua, contribuyendo al confort y la ambientación del área de piscina.

Algunas aspectos a tener en cuenta para el mantenimiento y limpieza son:

1. Limpieza regular de las boquillas de agua.
2. Control del sistema de drenaje para evitar estancamientos

Consideraciones de los propietarios



- Las responsabilidades del propietario incluyen: Costos de electricidad, Cable TV e Internet, Cuota de mantenimiento condominal, Gastos Bancarios y Amenidades.

- En el disfrute y aprovechamiento de unidad, tendrá que sujetarse, obligatoriamente, al destino que se le haya asignado, debiendo ajustarse conducta en todo momento, al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecida por la ley de este reglamento.

- Todo propietario es responsable directo de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y molestias ocasionadas a los demás vecinos y a las partes comunes de los edificios, por sus empleados, y en general por las personas que ocupan su unidad, por cualquier título.

- Deberá poner en conocimiento del consorcio de propietarios, por conducto del consejo de administración, el propósito de realizar obras mayores o que puedan afectar a la estructura general del edificio en donde se encuentra su unidad, tales como cambios de ventanas y puertas, etc. , acompañados de los planos de estas obras o modificaciones.

- El consejo de administración comunicará por escrito y el propietario estará obligado a permitir la entrada en su unidad de los individuos encargados de proyectar, inspeccionar o realizar cualquier obra de interés general, tanto cuando afecten los bienes comunes, como a las unidades individuales. Dichas obras deberán realizarse en tiempo y de manera que produzca menos molestias a los ocupantes.

Las Nubias

II

Capítulo II
Especificaciones técnicas



CAPÍTULO II.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La platea de cimentación, con un espesor de 40 cm, está diseñada para soportar y distribuir de manera eficiente las cargas provenientes de la edificación hacia el terreno. Este tipo de cimentación superficial proporciona una base sólida y continua, reduciendo la posibilidad de asentamientos diferenciales y mejorando la estabilidad general de la estructura.

Las Nubias también tiene en su sistema estructural muros de hormigon que distribuyen el peso eficientemente, losas macizas de concreto reforzado para mayor resistencia y seguridad, una escaleras de emergencia para evacuación segura, y un ascensor con capacidad de 800 kg.





CUBIERTA (IMPERMEABILIZACIÓN)

En las cubiertas de Las Nubias se ha utilizado el impermeabilizante cementicio **APLICATEC REVEST IMPERMEAB. COMP,** un producto de alta calidad diseñado para proporcionar una barrera efectiva contra la humedad y filtraciones de agua. Este sistema de impermeabilización garantiza la protección de la estructura ante la exposición a la intemperie, prolongando la vida útil de la edificación y evitando daños en los acabados interiores.



Mantenimiento y cuidados:

Para garantizar la efectividad y durabilidad del sistema de impermeabilización, se deben seguir las siguientes recomendaciones:

- Revisar las cubiertas cada seis meses y después de eventos climáticos extremos (fuertes lluvias, vientos intensos, etc.).
- Detectar posibles grietas, desprendimientos o acumulaciones de agua que puedan comprometer la impermeabilización.
- No utilizar productos químicos abrasivos ni herramientas que puedan dañar la capa impermeable.
- Evitar el tránsito innecesario sobre las cubiertas para prevenir daños en la capa impermeabilizante.
- Se recomienda aplicar una nueva capa de impermeabilizante cada 3 a 5 años, dependiendo de la exposición y condiciones climáticas.
- En zonas donde el agua se acumule con frecuencia, reforzar la impermeabilización con una membrana adicional para mejorar su resistencia.

MUROS

Los muros utilizados en este proyecto son **muros estructurales en hormigon reforzado** cuya función principal es soportar cargas estructurales de la edificación. Además de dividir espacios, estos muros transmiten el peso de techos, losas y pisos superiores hacia las cimentaciones, formando parte esencial del sistema estructural del edificio.
Este tipo de muro combina resistencia estructural con durabilidad, y es común en edificaciones residenciales y de baja a mediana altura.

Recomendaciones de uso:

- No perforar, cortar o demoler este tipo de muro sin la evaluación previa de un profesional, ya que puede comprometer la estabilidad de la estructura.
- Evitar cargas excesivas o instalación de equipos pesados sin conocer su capacidad de carga.
- En caso de grietas, desplazamientos o filtraciones, reportar de inmediato para evaluación técnica.
- No realizar canalizaciones eléctricas, hidráulicas o de otro tipo sin supervisión profesional.

FACHADA

La fachada del proyecto presenta una composición moderna y funcional, combinando materiales duraderos y estéticamente atractivos. Está revestida parcialmente con cerámica decorativa y pintura exterior de alta resistencia, lo que garantiza una buena protección contra las inclemencias del tiempo. Las barandas de los balcones son de aluminio con cristal, ofreciendo seguridad sin sacrificar la transparencia ni la ligereza visual. Además, se integran perfiles metálicos que aportan rigidez estructural y acentos industriales, mientras que paneles seriados en WPC (Wood Plastic Composite) enriquecen el diseño con un acabado contemporáneo y sostenible, imitando la textura de la madera con bajo mantenimiento.



Recomendaciones para el mantenimiento de la fachada:

Para conservar la estética y durabilidad de la fachada, se sugiere realizar inspecciones periódicas y mantenimiento preventivo de los materiales que la componen:

- Cerámica: Limpiar con agua y detergente neutro cada tres meses; evitar productos abrasivos que puedan deteriorar el esmalte.
- Barandas de aluminio y cristal: Limpiar con agua y jabón suave mensualmente. Verificar el estado de los anclajes y sellos de los cristales.
- Perfiles metálicos: Inspeccionar semestralmente para detectar signos de corrosión. En caso de óxido, lijar y aplicar tratamiento anticorrosivo.

BALCONES

Los balcones de Las Nubias cuentan con balconeras o barandas, las cuales están compuestas por aluminio y cristal.



AMPLIACIONES Y MODIFICACIÓN

No se realizarán modificaciones a ninguna parte de las edificaciones, con el propósito de que no se vea afectada su integridad. GRUPO MARFA, S.R.L., no se hace responsable por los posibles daños presentes y futuros que puedan ocurrir a la edificación por no seguir la recomendación hecha en este párrafo.

En caso de que decida realizar ampliaciones o modificaciones a la estructura de la edificación hacemos de su conocimiento que además de la observancia de este Manual, tendrá que sujetarse a la normativa del reglamento de Construcción del Municipio Higuey y el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC). De igual forma, se deberá sacar un Permiso de Construcción con las entidades gubernamentales correspondientes.

Recomendamos que antes de iniciar cualquier obra constructiva en su propiedad, revise los planos de construcción correspondientes a su vivienda para evitar daños a la estructura de esta.

Las Nubias

CAPÍTULO

III

Instalaciones Domiciliarias



CAPÍTULO III.- INSTALACIONES DOMICILIARIAS

SERVICIOS DOMICILIARIOS

Los servicios utilizados en la vivienda serán facturados ya sea en base al consumo real registrado o mediante una cuota fija, dependiendo de las condiciones establecidas para cada servicio.

INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA)

- Teléfono: (809) 567-1241
- Dirección: Calle Guarocuya # 419, Edificio NAPA, Centro Comercial El Millón, Código Postal 10142, El Millón, Santo Domingo, R.D.

CONSORCIO ENERGÉTICO PUNTA CANA (CEPM)

- Teléfono: 809-552-6333
- Dirección: Boulevard Turístico del Este km 17, Bávaro, Pcia. La Altagracia, R. D.

BOMBERO VERON PUNTA CANA

- Teléfono: (809) 455-1551
- Dirección: Av. Estados Unidos S/N, Punta Cana 23000

Los planos de servicios domiciliarios indican los recorridos de las instalaciones y conexiones. En caso de efectuar intervenciones o reparaciones en su inmueble deben ser realizadas por personas especializadas y calificadas en el área, quienes sabrán cómo leer los planos para no afectar las redes.

EQUIPOS ESPECIALES

• Cuartos de bombas

El cuarto de bombas es un área técnica esencial para el correcto funcionamiento del sistema hidráulico de y eléctrico de los edificios. Su propósito principal es albergar y gestionar los equipos que controlan el suministro y distribución de agua, así como ciertos sistemas eléctricos clave.

Ubicación: En la parte de atrás del proyecto se ubican por los servicios de agua potable, contando con una cisterna y cuarto de bombeo común.

El proyecto cuenta con diversos cuartos de bombas destinados a la cisterna y las piscinas. Asímismo, dentro de los elementos soterrados se incluye una cisterna que abastece a las edificaciones, así como un cuarto de bombas y una cisterna que conforman el sistema de riego del proyecto.





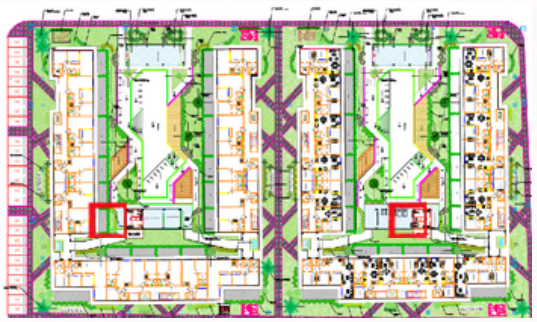


Ubicación de cuartos bombas

Cuartos de bombas de piscinas

El cuarto de bombas es el espacio técnico destinado a albergar y centralizar el sistema de circulación, filtrado y tratamiento del agua de las piscinas del proyecto.

Existe un cuarto de bombas cerca de cada piscina de adulto entre el edificio A, B, C y D, E, F. Ver plano ubicación de color rojo.



Cuartos de bombas de piscinas

Características:

Estos cuartos suministran el servicio para la piscina respectiva, por lo que su diseño, operación y mantenimiento son críticos para asegurar la calidad del agua y el funcionamiento continuo.

Algunos de sus elementos

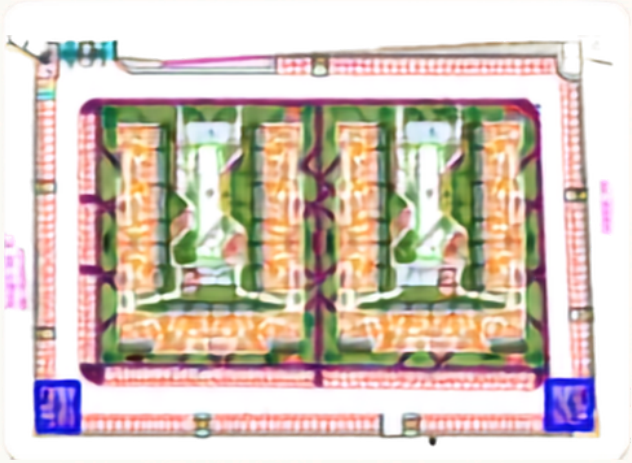
- Bombas hidráulicas: Permiten la recirculación del agua desde las piscinas hacia el sistema de filtrado y viceversa.
- Filtros: Eliminan impurezas físicas (arena, cartucho o diatomeas) del agua.
- Sistema de cloración: Dosifica productos químicos como cloro o sal para mantener la desinfección del agua.
- Breakers eléctricos: Protegen los sistemas eléctricos de sobrecargas o cortocircuitos.
- Tuberias y vávulas: Dirigen el flujo de agua a las diferentes piscinas.

Recomendaciones:

1. Acceso restringido solo a personal autorizado.
2. Verificar presión de bombas y filtros de forma periódica.
3. Revisar niveles de cloro y pH del agua.
4. Limpieza de canastillas de bombas y skimmers.
5. Inspeccionar posibles fugas o ruidos anómalos.
6. Inspección visual de breakers y conexiones eléctricas.
7. El cuarto debe tener ventilación y fácil acceso para mantenimiento.

• Cisterna:

La cisterna es un depósito subterráneo diseñado para el almacenamiento de agua potable que abastece a todo el conjunto. Su función principal es garantizar el suministro continuo de agua en caso de interrupciones del servicio o variaciones en la demanda. Las cisternas se encuentran en las dos esquinas de la parte posterior del conjunto, debajo de las casetas de bombas. Cada recámara tiene una capacidad aproximada de 33.500 galones de agua cruda y dos recamaras de 25.100 galones de agua tratada, asegurando un almacenamiento suficiente para cubrir las necesidades del proyecto.



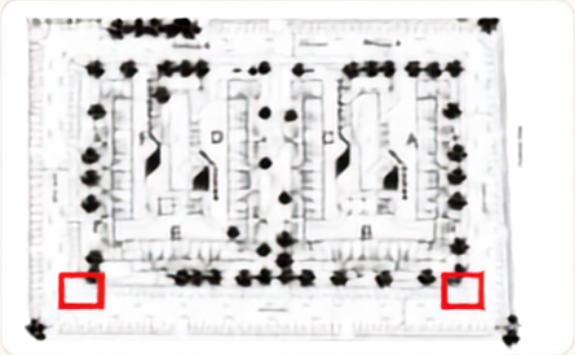
Ubicacion de cisternas

Recomendaciones:

1. Realiza una limpieza profunda anual. Vaciar completamente la cisterna para remove sedimentos, lavar paredes internas con agua a presión y desinfectar con solución clorada.
2. Verificar que el sistema de control de nivel funcione correctamente para evitar reboses o falta de agua.
3. Checar visualmente si hay grietas, filtraciones o corrosio.
4. Documentar cada inspección, limpieza o corrección realizada. Esto asegura trazabilidad y facilita la gestión del sistema a largo plazo.

• Pozos:

El pozo de agua es una estructura vertical perforada en el suelo que permite extraer agua subterránea del acuifero. El agua se extrae mediante un sistema de bombeo sumergible y es enviada a una cisterna o red hidráulica para su distribución. El pozo se encuentra al lado de las cisternas

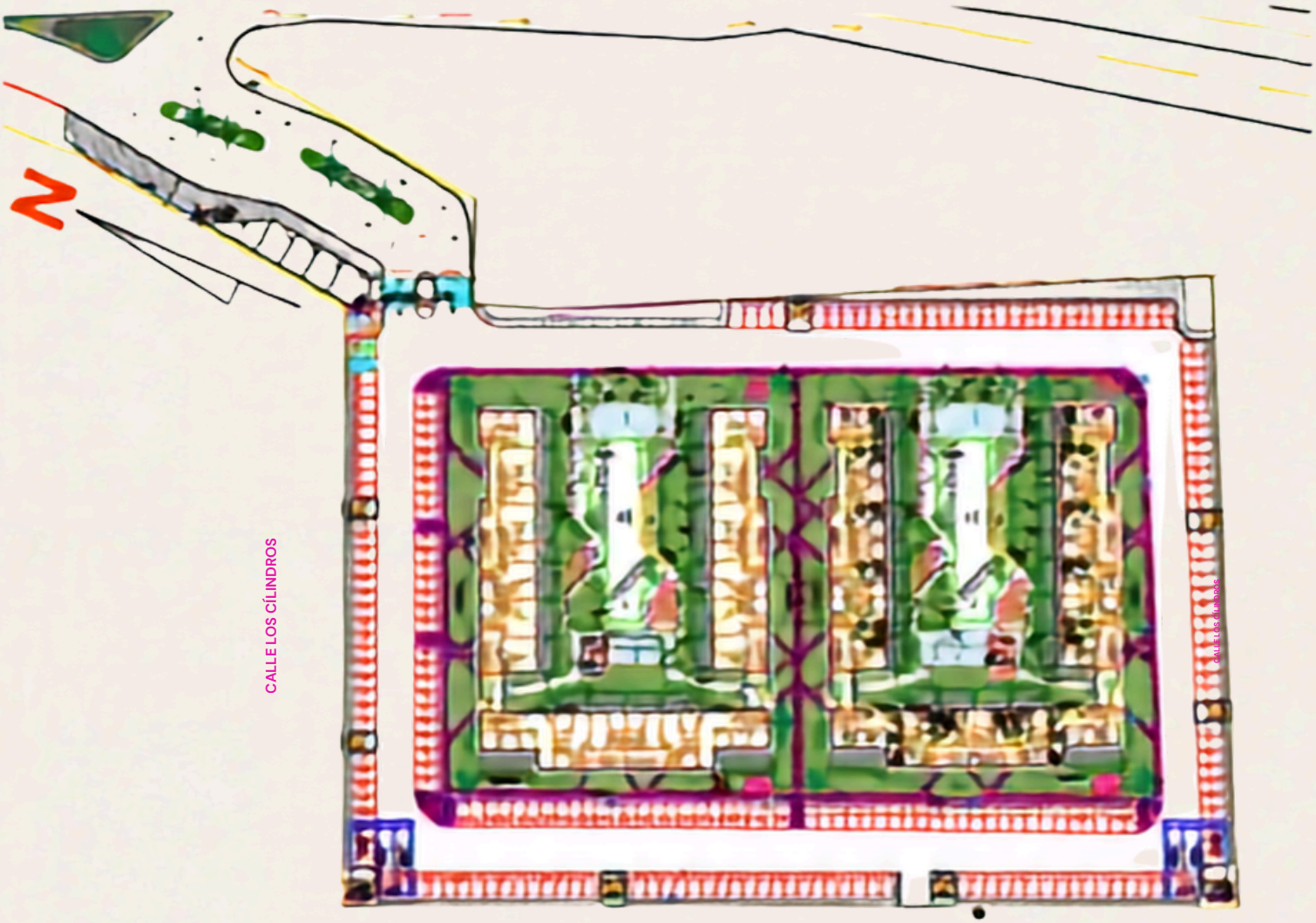


Ubicación de los pozos

Recomendaciones:

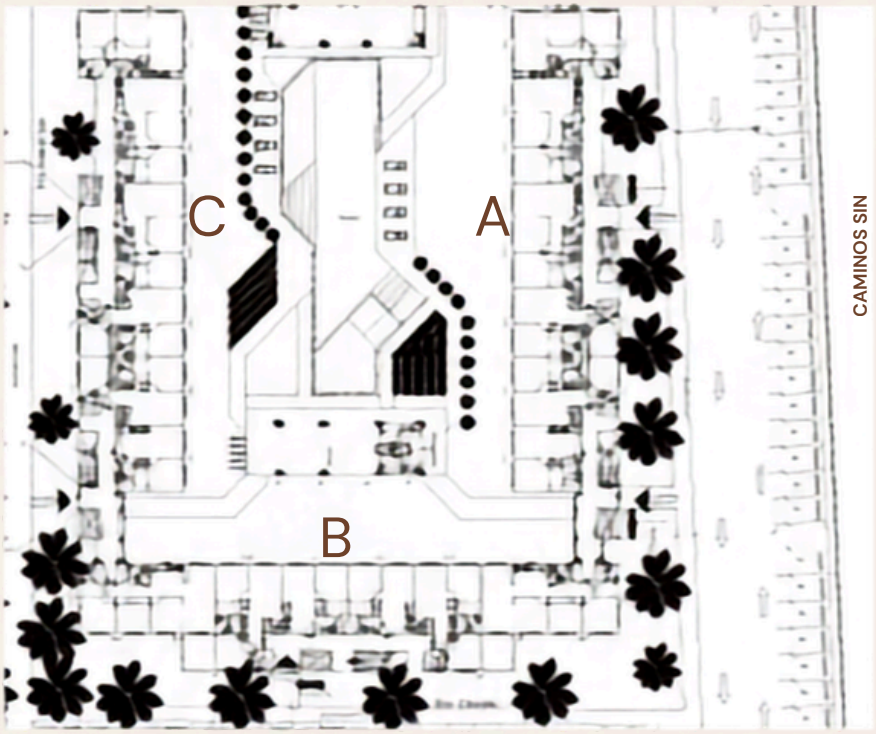
1. Verificar que la bomba mantenga un caudal constante. Disminuciones pueden indicar desgaste, obstrucción o baja en el nivel freático.
2. Comprobar estado de cables, breakers, arrancadores y protecciones térmicas.
3. Analizar parámetros como pH, turbidez, presencia de metales o bacterias.
4. Asegurar que el cabezal esté hermeticamente cerrado y libre de filtraciones, tierra, animales o residuos.

PLANO GENERAL

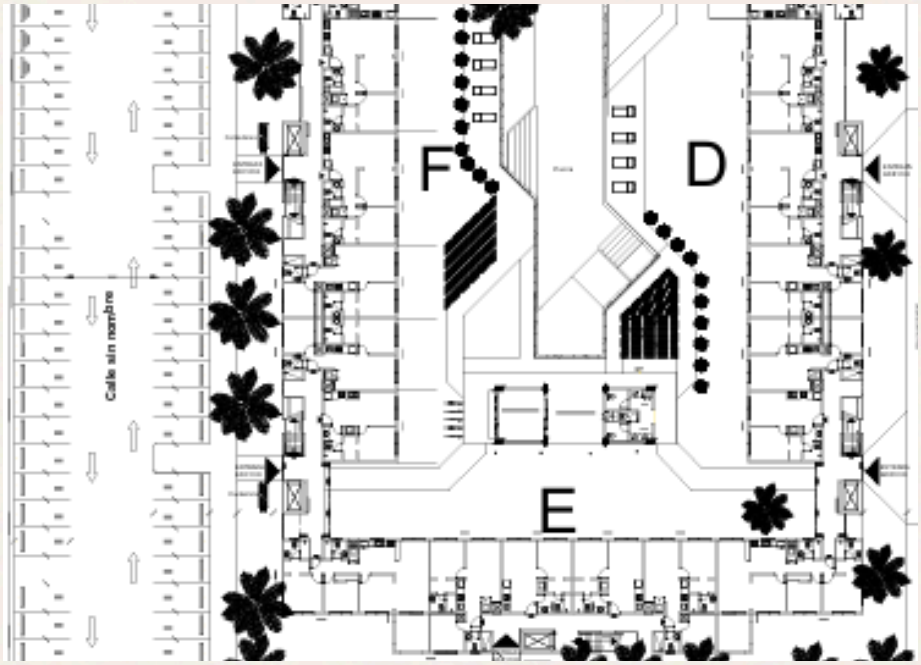


PLANTA DE CONJUNTO

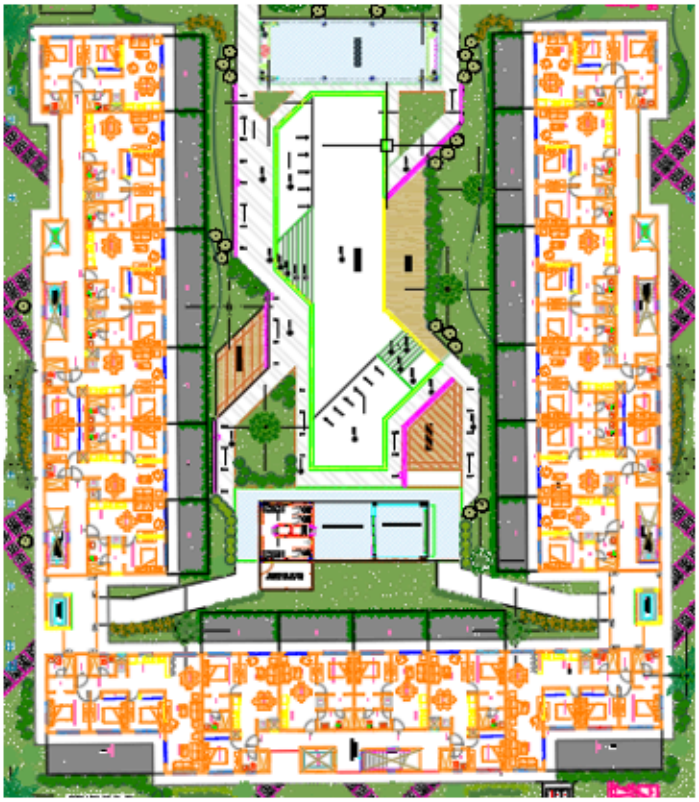
VISTA EDIFICIO A,B,C



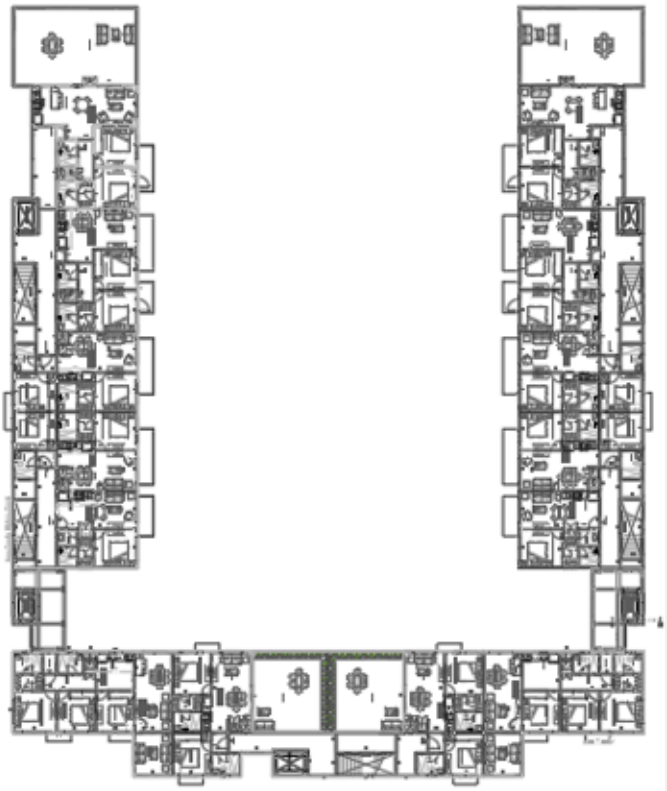
VISTA EDIFICIO D,E,F



PLANO MACRO DE APARTAMENTOS



1ER AL 4TO NIVEL



NIVEL 5TO

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias

Conjunto de tuberías, tanques, accesorios y equipos que permiten suministrar agua potable a una edificación y evacuar de forma segura las aguas residuales y pluviales.

Las instalaciones hidráulicas están adecuadamente selladas, soldadas y probadas para trabajar a la presión de agua que el organismo operador de la red de agua potable proporcione. No debe forzarse el cierre o apertura de las llaves, ya que esto podría afectar su funcionamiento o dañarlas.

La red sanitaria está compuesta de P.V.C. y no debe desecharse basura, desperdicios, agua a alta temperatura ni productos químicos en ella. Tanto la red hidráulica como la sanitaria han sido probadas y verificadas, garantizando su buen funcionamiento.

Si hay alguna reparación o modificación, Se debe utilizar el material adecuado según corresponda.
Se deben realizar limpiezas periódicas de sifones en lavaderos, fregaderos (para evitar acumulación de restos de alimentos), lavamanos y rejillas de duchas (para evitar acumulación de cabello) con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento del sistema de drenaje.



Evitar colocar o colgar objetos en los grifos o en otros accesorios para prevenir daños en estos elementos.

Se deberán realizar por lo menos una vez al año
las verificaciones correspondientes de todas las cañerias, cámaras de inspección y rejillas del sistema de desagues pluvial y cloacal a fin de otorgarle a los mismos las condiciones favorables para un funcionamiento adecuado.

En lo referente al sistema de desagües cloacales
y servicio de agua potable por red, las obligaciones de mantenimiento a cargo del propietario de dichas instalaciones se acotan a
los límites propios del departamento.

En el pasillo del primer piso se encuentra el patinillo donde están ubicadas las llaves de paso en la edificación, en caso de accidentes o reparaciones se debe acudir al mismo para de esta manera poder cortar el flujo de agua.

Patinillos

Los patinillos en un proyecto son pasillos o espacios verticales que se utilizan para facilitar el acceso a las instalaciones y servicios comunes DEL EDIFICIO, como la instalación de cables, tuberías o conductos. Estos espacios son fundamentales para el mantenimiento y las reparaciones sin necesidad de acceder a los apartamentos de los residentes.

Los patinillos solo tienen acceso en el primer piso del edificio. **En general, los patinillos** cumplen con varios propósitos:



Imágen demostrativa

1. **Instalaciones y servicios:** Son usados para alojar cables eléctricos, tubos de agua, gas, telecomunicaciones y sistemas de ventilación, entre otros.
2. **Mantenimiento y reparación:** Permiten el acceso para realizar trabajos de mantenimiento y reparación en las instalaciones del edificio sin tener que entrar a los apartamentos.
3. **Evitar interferencias:** Al concentrar todas las instalaciones en estos espacios, se evita la saturación de áreas comunes o departamentos, lo que facilita una mejor organización del edificio.

4. Accesibilidad: Son accesibles solo para el personal autorizado, como el personal de mantenimiento o emergencias, para garantizar la seguridad y el correcto funcionamiento de los sistemas del edificio.

Es importante no utilizar los patinillos para almacenamiento personal, ya que deben mantenerse libres de obstáculos para el acceso de los técnicos o trabajadores.

Los Equipos Hidráulicos están instalado con Tubería PPR soldable, conectores de acero, unión universal entre otros; para correcto funcionamiento de la misma

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Caja de breakers



La caja de breakers o panel eléctrico es el componente principal del sistema eléctrico de la edificación donde se encuentran los interruptores automáticos (también llamados breakers). Estos dispositivos son responsables de proteger las instalaciones eléctricas contra sobrecargas y cortocircuitos, ya que interrumpen el flujo de electricidad automáticamente cuando detectan una anomalía.

Cada breaker controla el suministro eléctrico hacia una zona o equipo específico del edificio (por ejemplo, luces, tomacorrientes, aire acondicionado, bomba de agua, etc.). En caso de un fallo eléctrico, el breaker correspondiente se desactiva, evitando daños mayores o riesgos de incendio.

Está equipada con interruptores de protección general, protección contra alto voltaje y protección contra descargas eléctricas.



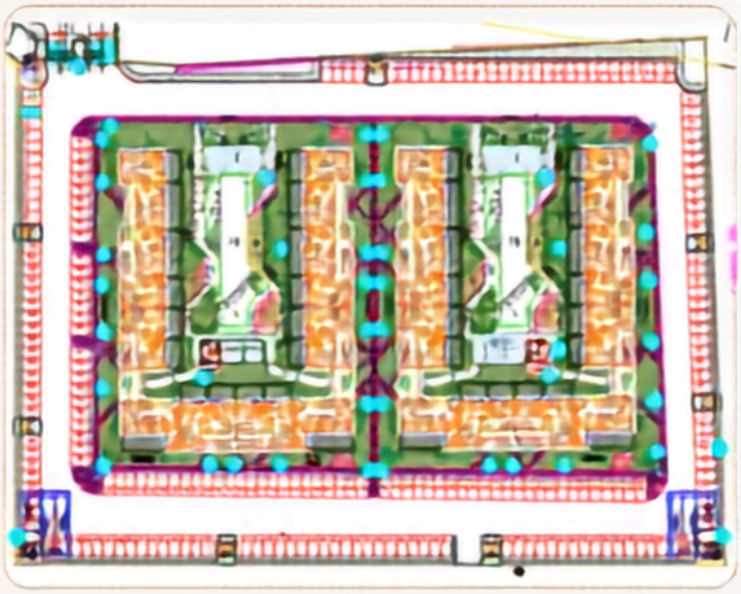
- **Interceptor de Protección General:** Permite desconectar la alimentación eléctrica de todo el sistema y protege el circuito ante sobrecargas o cortocircuitos.
- **Protección contra Alto Voltaje:** Desconecta automáticamente el suministro eléctrico cuando se detectan niveles de voltaje superiores a los establecidos, evitando daños en los equipos eléctricos y electrónicos.
- **Protección contra Descargas Eléctricas:** Detecta fugas de corriente a tierra y desconecta el circuito para proteger a las personas y los equipos frente a riesgos de choque eléctrico.

Los riesgos más comunes que se presentan son provocados principalmente por sobrecalentamiento de las líneas, por lo que no deberá conectar equipos para los cuales no están diseñados, ni saturar de clavijas, los contactos ni los cables y extensiones de sus aparatos. Luego de la entrega de la propiedad los propietarios serán los responsables de cambiar las bombillas cuya vida útil haya terminado después de recibir la propiedad.

No se pueden conectar a los enchufes o al sistema eléctrico aparatos de potencia superior a la prevista o varios aparatos que, en conjunto, tengan una potencia superior a 110V, 220V, 60Hz, 64A trifásicos, etc. con el propósito de que la instalación eléctrica dentro y fuera del inmueble mantenga su integridad. Si se aprecia un calentamiento de los cables o de los enchufes conectados en un determinado punto, deben desconectarse y hacerse una revisión por un técnico calificado.

Registros eléctricos

Los registros eléctricos son cajas o compartimientos empotrados en muros, pisos o techos, diseñados para facilitar el acceso, inspección, mantenimiento y conexión de las instalaciones eléctricas de una edificación. En ellos se alojan y distribuyen los cables eléctricos, permitiendo que estos cambien de dirección, se dividan o se conecten a otros componentes.



Ubicación de registro eléctrico en edificación.

Existen diferentes tipos de registros, según su función:

- Registros de paso: permiten que los conductores pasen de un tramo a otro.
- Registros de derivación: permiten conectar varios circuitos.
- Registros de inspección: facilitan la revisión del cableado sin necesidad de romper paredes.

Recomendaciones de uso:

- No cubrir los registros con pintura, muebles u otros elementos; deben estar siempre accesibles.
- No abrir ni manipular los registros sin conocimientos técnicos.
- Cualquier modificación en los registros debe ser realizada por personal calificado.

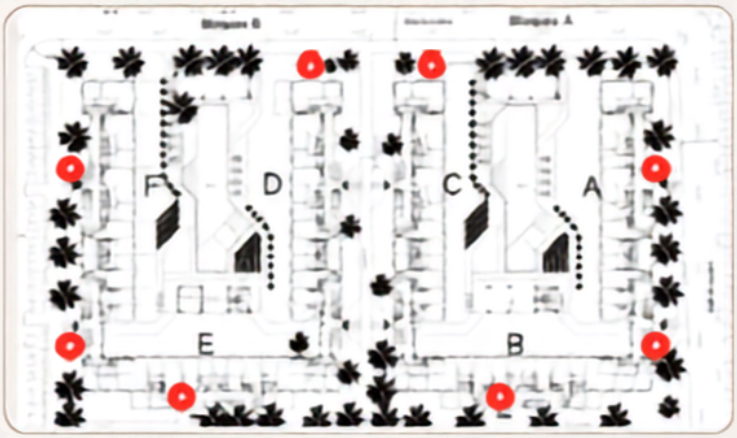
Contadores

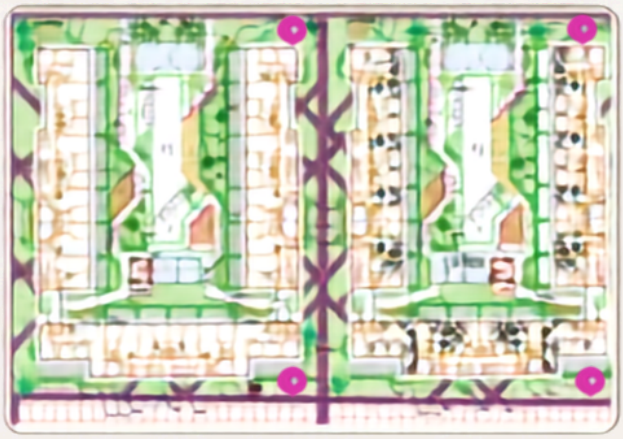
Los contadores eléctricos, también conocidos como medidores de electricidad, son dispositivos instalados por la compañía distribuidora de energía para registrar el consumo eléctrico de una vivienda, local o edificio. Su función principal es medir la cantidad de energía eléctrica (en kilovatios–hora, kWh) que se utiliza, lo cual sirve como base para calcular la facturación del servicio eléctrico.

Cada unidad funcional dentro de una edificación (apartamento, local comercial, etc.) suele tener su propio contador, permitiendo el control individual del consumo.

Recomendaciones de uso:

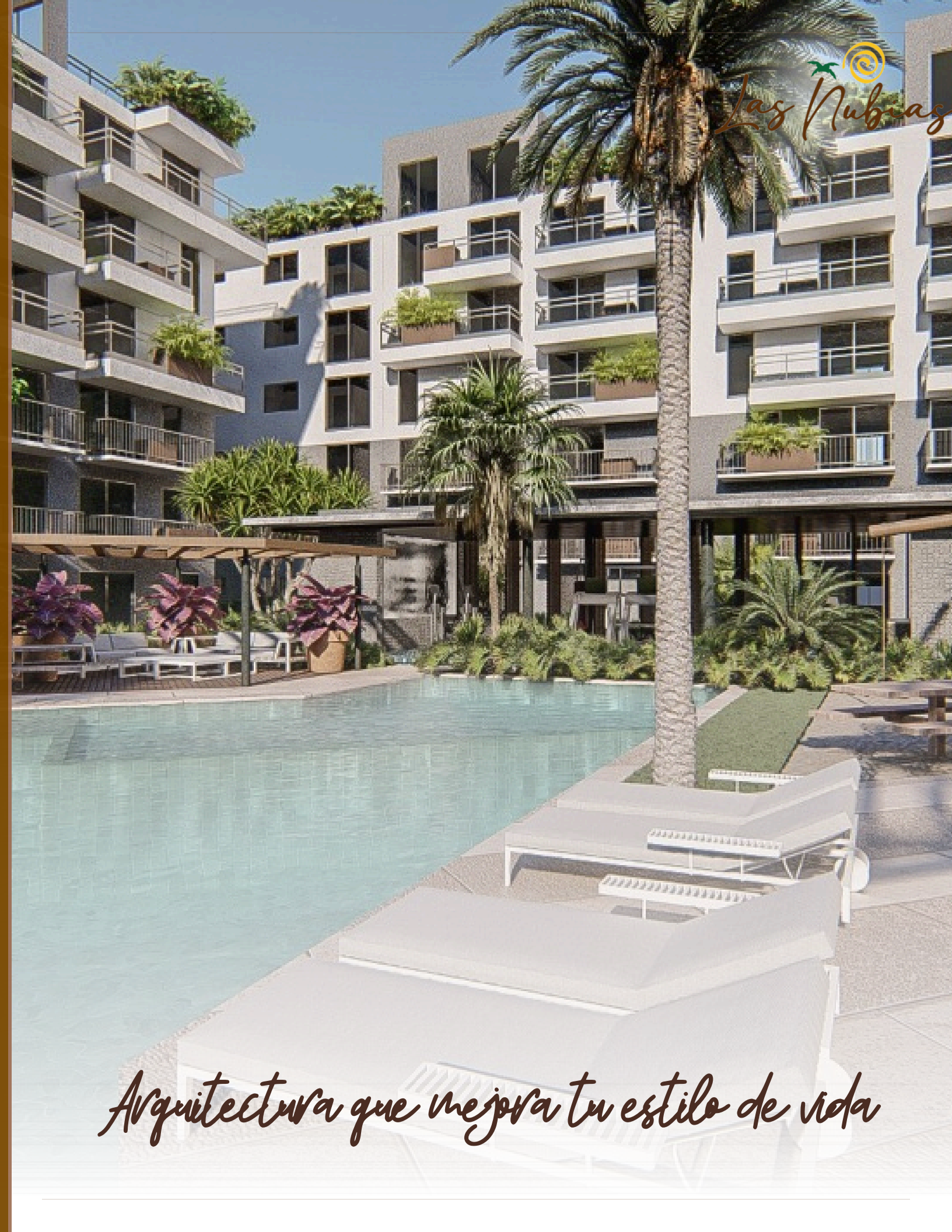
- Verificar periódicamente el estado del contador y el consumo registrado para detectar aumentos inusuales que puedan indicar fallos o fugas eléctricas.
- Evitar la manipulación del contador, ya que está bajo la responsabilidad y supervisión de la compañía eléctrica. Cualquier intervención no autorizada puede generar sanciones legales.
- En caso de presentar fallas, lecturas erróneas o sospechas de mal funcionamiento, contactar inmediatamente a la empresa distribuidora de electricidad.
- Mantener la zona del contador limpia, visible y accesible, sin obstáculos que dificulten su lectura o mantenimiento.





Ubicación de contadores.

Ubicación de transformadores.



Arquitectura que mejora tu estilo de vida

Las Nubias

Capítulo IV
ACABADOS

IV



Capítulo IV
ACABADOS



CAPÍTULO IV.- ACABADOS

TABLA DE ACABADOS

Este manual contiene las especificaciones del suplidor correspondiente, incluyendo el nombre, la empresa suplidora, el contacto y su correo electrónico, así como el aspecto del equipo o material. Se advierte que la información aquí presentada corresponde a los datos vigentes al momento de elaboración de este documento y está sujeta a cambios sin previo aviso. Si tiene alguna pregunta o desea confirmar la vigencia de los datos, favor preguntar.

NO.	ASPECTO	ESPECIFICACIONES	NOMBRE SUPLIDOR	CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO
1	VENTANAS	PERFILERÍA EN PVC DE COLOR MARRON CON MALLA MOSQUITERA (1X1.40; 1.50X2.40; 1.80X2.40)	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		VENTANA CORREDIZA (0.8X0.5M;1.1X0.6M;1.0X1.1M;3.62X2.45,3.45M)	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
2	COCINAS	Fregadero acero inoxidable (650;450;220)	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Kitchen Faucet FTK-1891S mezcladora metalica frio y caliente	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Kitchen Faucet FTK-1891S mezcladora metalica frio y caliente	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
3	BOMBAS	Piscina	INVERSIONES SAYEL EIRL	809-870-7166	inversionessayelrd@gmail.com
		Sumergible cisterna	CENTRO DE BOMBAS SANTA FE SRL	809-851-5997	Holguin1289@gmail.com
		Sumergible Pozo	CENTRO DE BOMBAS SANTA FE SRL	809-851-5997	Holguin1289@gmail.com

TABLA DE ACABADOS

NO.	ASPECTO	ESPECIFICACIONES	NOMBRE SUPLIDOR	CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO
4	PINTURA	PINTUDEL fachada lisa 6073 SW	GRUPO MARFA	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		PINTUDEL fachada lisa 6070 SW	GRUPO MARFA	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		PINTUDEL fachada lisa 9092 SW	GRUPO MARFA	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
5	REVESTIMIENTOS	Cerámica Mate Gris 30X90 (Muro Fondo Ducha Principal Apart.)	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Cerámica Mate Gris 30X90 (Muro Fondo Ducha Secundaria Apart.)	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Cerámica Blanco Mate 30X90 (Muros laterales baños Apart.)	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
6	PISOS	Porcelanato Mate Marron 60X60, 9mm (Piso Interior Apat.)	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Ceramica Mate ambar R10 20X120, 9mm (Piso completo Apat.)	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Porcelanato Mate marron R10 60X60, 9mm (Piso Balcones Apat.)	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com

CAPÍTULO IV.- ACABADOS

TABLA DE ACABADOS

NO.	ASPECTO	ESPECIFICACIONES	NOMBRE SUPLIDOR	CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO
7	**ASCENSOR**	Ascensor de 10 pasajeros o 800KG	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
8	**PUERTAS Y CERRADURA**	Cerraduras metalicas S012 y S022 color plateado	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Bisagras metalicas S4330 color plateado	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Puerta con marco corrediza closet MDF con WPC color marron	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Puerta principal con marco MDF con WPC color marron y negro	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Puerta doble con marco MDF con WPC color marron	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Puerta con marco MDF con WPC color marron	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com

TABLA DE ACABADOS

NO.	ASPECTO	ESPECIFICACIONES	NOMBRE SUPLIDOR	CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO
9	GRIFERIA	Grifo de bañera ,latón cromado control frio calor	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Barra de ducha(con manija de ducha y manguera mas jabonera cromada acero inoxidable	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Grifo de lavavo ,latón cromado control frio calor	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		CERRADURA CON/ SIN LLAVE	BACCESORY	(809) 796-2736	asalamanca@baccessory.net
10	APARATOS SANITARIOS	Lavabo en porcelana vitrea, blanca 610*465*170	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Inodoro Sifónico One Piece blanco	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
11	TOPES	Tope y backsplash (granito negro y blanco)	MARMOL ELENOR SRL	809-964-2686	
12	BREAKERS	Caja de breaker con protectores de voltaje, descarga y general	SERCOFE COMERCIAL SRL	829-733-4679 ext-101	comercialelectricos@hotmail.com

CAPÍTULO IV.- ACABADOS

TABLA DE ACABADOS

NO.	ASPECTO	ESPECIFICACIONES	NOMBRE SUPLIDOR	CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO
13	**CLÓSET**	CLÓSET	Materiales de construccion	GRUPO MARFA	809-548-6001 ext. 240
14	**BALCONES Y CRISTALERIA**	Mampara de baño glass clear	ALUMERCA	809-788-3448	alumerca@hotmail.com
		Aluminio color negro y vidrios glass clear	ALUMERCA	809-788-3448	alumerca@hotmail.com
15	**PAISAJISMO**	Plantas varias	DE VALERIN JARDINERÍA	829-342-2480	juanferminvidal@gmail.com
16	**MOBILIARIOS**	Muebles de cocina superiores MDF blanco	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Muebles de cocina inferiores MDF blanco	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Despensa de cocina MDF blanco	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Muebles de baño en fibra de carbono color negro	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Muebles de baño en fibra de carbono color blanco	SOLUCIONES GARDIZ	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com

CAPÍTULO IV.- ACABADOS

TABLA DE ACABADOS

NO.	ASPECTO	ESPECIFICACIONES	NOMBRE SUPLIDOR	CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO
21	**TECHO SHEETROCK**	TECHO COLOR BLANCO	LOPENCA AUTO PAINT SRL	(849) 460-2654	cbethancourt@lopenca.com
22	**LUMINARIA**	Panel led circ emp 18w powers 3000k Interior	GRUPO MARFA	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Panel led circ emp 18w powers 3000k Interior	GRUPO MARFA	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Luminaria led muebles de cocina cinta	GRUPO MARFA	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com
		Lampara cuadrada color negro 6w balcon	GRUPO MARFA	809-548-6001 ext. 240	compras@grupomarfa.com

A continuación, se encontrará una guía para el adecuado cuidado y mantenimiento de los acabados:

"El mantenimiento preserva la calidad y el valor del proyecto."

REVESTIMIENTOS



- Limpiar periódicamente el revestimiento con agua y detergentes neutros.
- Evite lavar su apartamento con altas cantidades de agua, esto podría ocasionar alguna humedad en su apartamento o en el de sus vecinos.
- Evitar productos abrasivos como ácidos fuertes, cemento, estuco o esponjas metálicas, paños abrasivos, lijas, espátulas, pulidoras, cuchillas o similares, ya que pueden dañar el esmalte e incluso daños permanentes.
- Es recomendable revisar periódicamente las juntas y sellados en baños y cocinas para preve filtraciones.
- No dejar por largos periodos agua estancada perjudicando el material.
- Proteger la superficie adecuadamente antes de realizar cualquier tipo de reparación, ya que algunos productos pueden deteriorar el material.
- No colocar objetos metálicos cerca de la superficie, ya que los mancharía con óxido.
- No usar productos que contengan hipoclorito de sodio (cloro o similares), ácido fluorhídrico, soda cáustica, thinner, removedores o similares, debido a que deterioran el material ocasionando pérdida del brillo o daños permanentes.

Es posible que al reparar o cambiar alguna pieza exista diferencia de tonalidad, betas y/o tamaño, aun cuando sea de la misma referencia.

PORCELANATOS Y CERAMICAS (PISOS Y ZÓCALOS)



- No arrastrar sobre la superficie muebles, ni elementos con llantas, ruedas, rodillos o similares. Siempre levantarlos para evitar rayones y maltratos.
- Revestir las patas de los muebles con felpa o pedazos de alfombra.
- No dejar caer elementos pesados sobre el material, para evitar daños en el material (picado o rotura).
- Para materas se debe utilizar soportes elevados con bandejas, para evitar el derrame de agua sobre pisos.
- Para la limpieza diaria, se recomienda barrer o aspirar el polvo y la suciedad con una escoba o aspiradora de cerdas suaves.

- Evitar el uso de productos abrasivos, ácidos fuertes o ceras, ya que pueden dañar el acabado del porcelanato.
- No se deben usar productos grasosos o ceras sobre el porcelanato, ya que pueden generar una película resbaladiza que comprometa la seguridad.
- Es recomendable limpiar inmediatamente cualquier derrame de líquidos para evitar manchas o acumulación de residuos en las juntas.
- Evitar golpes fuertes con muebles o herramientas que puedan causar astillamientos o desprendimientos.
- Se debe revisar periódicamente el estado de las juntas y, si es necesario, aplicar un sellador adecuado para prevenir filtraciones de humedad o acumulación de suciedad.
- Si se presentan rayaduras o manchas persistentes, se pueden utilizar borradores de limpieza especiales para porcelanato o consultar con un profesional para una restauración adecuada.

Para conservar el porcelanato en óptimas condiciones, se recomienda realizar una limpieza profunda al menos una vez al mes, utilizando una mezcla de agua con un limpiador especializado para porcelanato.

¿Cómo se cambia una pieza de porcelanato?

Lo primero es contactar a un especialista en instalación de pisos. Si bien es cierto, la colocación es muy sencilla. No obstante, si se hace de forma incorrecta, la superficie cubierta puede presentar inconvenientes e incluso rápido deterioro. Para evitar riesgos, hemos elaborado esta guía que describe en 6 pasos cómo colocar un porcelanato.

1. **Preparación y limpieza de la superficie:** Antes de instalar el porcelanato, es fundamental asegurarse de que la superficie esté en óptimas condiciones. Para ello, debe estar completamente lisa, nivelada, seca y libre de suciedad. Es necesario retirar cualquier residuo de alfombra, grapas o restos de adhesivo con la ayuda de una espátula. Posteriormente, se recomienda utilizar una niveladora para corregir cualquier irregularidad o ranura que pueda afectar la colocación del material.
2. **Marcado de Guías Principales:** Una vez que la superficie esté limpia y preparada, es necesario trazar las guías principales que servirán como referencia para la instalación de las primeras filas de porcelanato. Para ello, mide el ancho y el largo del área, de pared a pared, con el fin de localizar el punto central. A partir de este punto, dibuja líneas en ambas direcciones utilizando tiza o un marcador, asegurando una distribución alineada y simétrica del material.
3. **Preparación de la mezcla adhesiva**: Después de determinar la cantidad exacta de mezcla que se necesitará, viértelo en una cubeta. Es fundamental seguir las instrucciones del fabricante para lograr la consistencia adecuada y garantizar una correcta adhesión del porcelanato. Mezcla bien hasta obtener una textura homogénea y sin grumos.

4. Aplicación y Distribución del Adhesivo: Vierte la mezcla adhesiva sobre la superficie preparada y extiéndela de manera uniforme con una llana dentada. Esta herramienta permite regular el grosor del adhesivo y formar franjas que mejoran la adherencia del porcelanato.

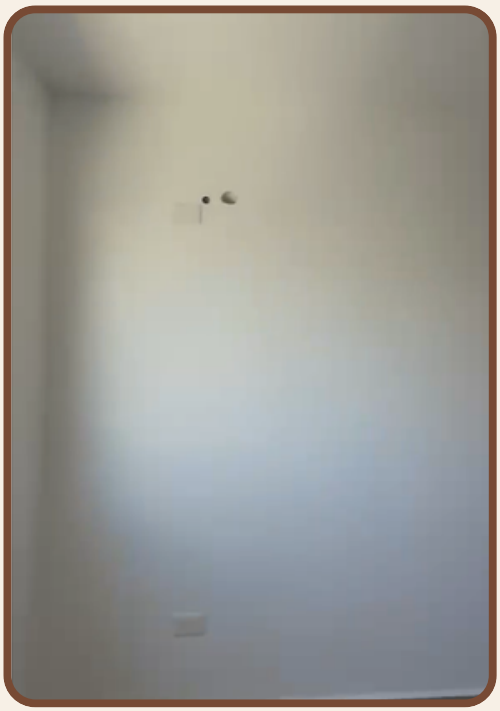
Comienza aplicando la mezcla desde el punto central y extiéndela en secciones, peinando el mortero para asegurar una distribución homogénea. Para comprobar la adherencia, coloca una pieza de porcelanato sobre la mezcla y presiona ligeramente. Luego, retírala y verifica que la parte posterior esté completamente cubierta de adhesivo. Una vez confirmada la correcta aplicación, procede con la instalación del resto de las piezas.

5. ¡Instala y mide el porcelanato!
Coloca cada pieza de porcelanato sobre la mezcla y presiónala firmemente contra la superficie. Para garantizar un ajuste uniforme, utiliza un mazo de goma y un listón de madera, aplicando golpes suaves que distribuyan la presión de manera equilibrada.
Verifica con un nivel que cada porcelanato quede correctamente alineado y sin inclinaciones, asegurando así un acabado uniforme y profesional.

6. ¡Remata las esquinas y limpia!
Si el porcelanato en los laterales son más pequeños, recórtalos y colócalos de acuerdo con el tamaño necesario. Asegúrate de que la separación entre el porcelanato y el borde de la pared sea consistente. Luego, rellena las juntas y limpie el exceso de la superficie de las baldosas con una esponja húmeda. Deja que se seque por unos minutos antes de hacer un segundo repaso.

PINTURA

- La pintura se aplica como acabado final sobre el estuco, ya que tanto el estuco como el pañete absorben fácilmente la humedad. La aplicación de cualquier líquido puede generar manchas y daños en el acabado, por lo que no se recomienda el uso de agua, jabón u otros líquidos.
- Evite el uso de productos que contengan hipoclorito de sodio (como cloro), ácido fluorhídrico, soda cáustica, thinner, removedores u otros químicos similares, ya que pueden deteriorar el material.
- No utilice jabones o detergentes agresivos ni abrasivos.
- No emplee esponjas metálicas, paños ásperos, lijas,
- espátulas metálicas, pulidoras, cuchillas u objetos similares, ya que pueden dañar la superficie, provocando la pérdida de brillo, desgaste o deterioro irreversible.



- Antes de realizar cualquier tipo de reparación, es importante proteger adecuadamente la superficie.
- Evite aplicar tintas indelebles sobre el acabado.
- No coloque cintas adhesivas en la superficie para prevenir el desprendimiento de la pintura.
- Es recomendable realizar mantenimiento correctivo en cuanto se detecte alguna imperfección, como fisuras, desprendimientos o rayones.
- Para repintar superficies en buen estado, es necesario lijarlas suavemente en seco y eliminar completamente el polvo. En caso de que la pintura esté deteriorada, debe ser removida por completo antes de aplicar una nueva capa.
- Se debe conservar la uniformidad del color en la fachada.

Se recomienda realizar un mantenimiento anual a la pintura de los muros para conservar una excelente apariencia de su apartamento y zonas comunes, ya que la pintura con el tiempo se deteriora.

ORNAMENTACIONES

Quedan prohibidas las decoraciones y/o mobiliario que alteren la estética y uniformidad de la fachada del Condominio, considerándose fachada incluso el área completa de los balcones. Asimismo, queda prohibido a los propietarios la instalación de toldos, shutters, rejas, parábolas y cualquier otro dispositivo o elemento que cambie la fachada o modifique el diseño y estética del exterior de las unidades, salvo aquellos que de manera específica sean seleccionados y/o aprobados previamente por la Administración, con la finalidad de respetar el diseño arquitectónico, su uniformidad y actualización del Proyecto.

PUERTAS

Puertas MDF



Las puertas MDF (Medium Density Fiberboard o tablero de fibra de densidad media) son elementos fabricados a partir de fibras de madera prensadas y unidas con resinas sintéticas bajo condiciones de alta presión y temperatura. Se caracterizan por presentar una superficie homogénea y lisa, adecuada para diversos acabados decorativos como pintura, laminados o enchapados. Su uso es común en espacios interiores debido a su estabilidad, estética y relación costo-beneficio.



Características principales:

- Superficie uniforme y de fácil acabado.
- Buena estabilidad dimensional.
- Amplia variedad de diseños y estilos.
- Uso recomendado en interiores.
- Disponibles en versiones resistentes a la humedad para aplicaciones específicas.

CUIDADOS Y MANTENIMIENTO

- Limpia el polvo regularmente con un paño seco o ligeramente humedecido con agua y jabón neutro.
- No utilices productos abrasivos, solventes, alcohol, cloro o esponjas metálicas, ya que pueden dañar la pintura.
- Las bisagras de las puertas se pueden resecar debido al polvo del medio ambiente ocasionando ruidos molestos, para evitarlos es recomendable periódicamente lubricar con productos especiales para este fin.
- Limpia los herrajes con un paño seco o levemente humedecido, evitando el uso de productos corrosivos que puedan oxidarlos.
- Si la pintura se desgasta o descascara, lija suavemente el área afectada y aplica una nueva capa de esmalte blanco.
- Evita golpes o empujones bruscos al abrir o cerrar la puerta para prevenir daños en la madera y en los herrajes.
- Evita la humedad excesiva en el ambiente, ya que puede provocar hinchazón en la madera y afectar la funcionalidad de la puerta.
- No sobrecargues la puerta colgando objetos pesados, como bolsos o toallas húmedas, ya que esto puede desalinearla y afectar las bisagras.
- Mantener las puertas cerradas cuando las ventanas estén abiertas para evitar estrellamiento por causa del viento.

TOPES



Los topes están hechos de granito, caracterizados por su fondo blanco y negro brillante y sus vetas gruesas en tonos grises.. Para preservar su belleza y durabilidad, es fundamental seguir ciertas recomendaciones de cuidado.

Para el debido cuidado del tope, se debe emplear lo siguiente:

- No se deben apoyar objetos calientes directamente sobre encimeras de madera, melamina o piedra natural sin una protección adecuada.
- No colocar objetos metálicos directamente sobre la superficie, ya que los mancharía con óxido.
- Evitar golpes fuertes. Usa tablas de cortar al picar alimentos para evitar rayar la superficie.
- Evita colocar sartenes o recipientes calientes directamente sobre el tope; usa salvamanteles o soportes térmicos.
- No golpees el borde con objetos pesados, ya que puede astillarse o fracturarse.
- Evita derramar líquidos ácidos (vinagre, limón, jugos cítricos) directamente sobre la superficie.
- Limpia diariamente con un paño suave o esponja y agua con jabón neutro.
- La duración del granito depende del cuidado y mantenimiento periódico que se lleve a cabo. No obstante, con el tiempo y el uso se va perdiendo el brillo del granito, para su mantenimiento se debe acudir a los especialistas en el tema, quienes le brindarán la asesoría y servicio de mantenimiento.

- Nunca se apoye, se pare o se recueste en el tope , ni permita que los niños lo hagan.
- No se suba en el tope para usarlo como escalera. Su resistencia no aguanta con el peso de una persona, por lo que no solo podría quebrar o fisurar el material sino que podría ocurrir un accidente.
- Revisar periódicamente la unión de la grifería y el lavamanos que no presente filtraciones que deberán ser reparadas.

MUEBLES DE MADERA



- Evite el contacto con objetos abrasivos o cortopunzantes que puedan dañar el diseño o generar fracturas en el material.
- No exponga las superficies a sustancias corrosivas o inflamables por largos periodos de tiempo para evitar deterioros.
- Proteja los muebles de la humedad excesiva, ya que esta puede afectar su estructura y durabilidad.
- Si ocurre un derrame de líquidos con tintes o pigmentos, como tintas o colorantes, límpielo inmediatamente con un paño limpio para evitar manchas permanentes.
- No use esponjas metálicas o de alambre para limpiar los muebles, ya que pueden rayar la superficie.
- Evite el uso de blanqueadores o productos con amoníaco en los accesorios metálicos de la cocina, ya que aceleran su oxidación y desgaste.
- No se apoye en las puertas o cajones abiertos, ya que esto puede provocar desajustes o daños en la estructura del mueble.
- Distribuya el peso de manera uniforme en los cajones y despensas según su capacidad de carga, colocando los objetos más pesados en la parte inferior cercana al piso.
- Para la limpieza diaria, utilice un paño blanco ligeramente humedecido con agua y, si es necesario, detergente muy diluido.
- Asegúrese de secar completamente los muebles después de limpiarlos para evitar manchas o residuos de detergente.
- Revise periódicamente el estado de las puertas y cajones, ya que con el uso frecuente pueden desajustarse. En caso de ser necesario, solicite mantenimiento a un profesional.
- Las bisagras pueden acumular polvo y resecarse, lo que genera ruidos molestos. Para evitarlo, lubríquelas regularmente con productos adecuados.

SHEETROCK HIDRÓFUGO

El sheetrock se encuentra en la superficie de los baños y cocina.

Para el debido cuidado, se debe emplear lo siguiente:

- Debe ser limpiado con paños secos y nunca húmedos.
- Es un material que no soporta ningún peso diferente al propio, por tal razón no es recomendable fijar cortinas, lámparas pesadas y demás objetos de decoración.

- Evite golpes o impactos directos sobre material.
- Proteja el sheetrock de la humedad.
- Evite filtraciones en el techo, revisando periódicamente que no haya goteras o condensación que puedan afectar la integridad del material.
- No utilice productos abrasivos, solventes o cloro, ya que pueden deteriorar la superficie.
- Revise periódicamente si hay grietas o desprendimientos y repárelos con masilla de yeso antes de que se agraven.
- Si el sheetrock está pintado, retoque la pintura cuando sea necesario para mantener su apariencia uniforme.

CRISTAL

- Utilice para la limpieza de sus vidrios un paño de algodón húmedo con agua o papel de cocina para evitar rayones.
- Evite usar productos fuertes como blanqueadores ya que estos pueden manchar la superficie y deteriorar la calidad del material instalado.
- Para la limpieza de manchas de grasa en los vidrios se puede utilizar jabón en polvo disuelto en agua y un trapo limpio preferiblemente de color blanco para evitar manchas de color.
- Se debe tener precaución de no limpiar los espejos con blanqueadores, jabón en polvo, thinner, porque este quedará manchado sin posibilidad de limpiar.
- Evite impactos o golpes directos, ya que el vidrio puede fracturarse o astillarse fácilmente.
- Puede utilizar limpiavidrios comerciales para eliminar manchas y huellas dactilares.
- No raye la superficie con objetos metálicos o filosos, como cuchillos o herramientas.





SANITARIOS

- No use productos químicos agresivos o con ácido muriático, ya que pueden dañar el esmalte.
- No utilizar la tapa del baño como una escalera.
- Limpie regularmente el tanque y las piezas internas para evitar acumulación de sedimentos.
- Revise el estado de la válvula y el flotador del tanque para evitar fugas.
- Use detergentes suaves para eliminar sarro y manchas sin afectar el acabado.
- Utilice un limpiador para inodoros a base de gel.
- Opte por un cepillo de plástico de cerdas suaves para limpiar su inodoro.



GRIFERÍA

- Evite forzar las manijas al abrir o cerrar el flujo de agua.
- No cuelgue objetos pesados de los grifos para evitar que se desajusten.
- Generalmente, no se permite mezclar diferentes productos de limpieza.
- Nunca utilice productos de limpieza ni aparatos con efectos abrasivos, como polvos de limpieza inadecuados, estropajos o paños de microfibra.
- Lubrique las manijas si se sienten rígidas o presentan dificultades al girarlas.
- Nunca utilice productos de limpieza que contengan ácido clorhídrico, ácido fórmico, lejía blanqueadora con cloro o ácido acético, ya que causan daños considerables.
- La limpieza debe realizarse con la dosis especificada de detergente, durante un tiempo limitado adecuado, adaptado al objeto y a las necesidades.
- La cal debe eliminarse mediante una limpieza regular.
- Al utilizar limpiadores en aerosol, pulverice la solución sobre un paño suave o una esponja, nunca directamente sobre los productos Hansgrohe, ya que el aerosol atomizado podría entrar en las aberturas y rendijas del producto y causar daños. Tras la limpieza, enjuague bien con agua limpia para eliminar cualquier residuo del limpiador.
- No se permite el uso de limpiadores a vapor. Las altas temperaturas pueden dañar los productos.
- Los residuos de productos de aseo, como jabones líquidos, champús y geles de ducha, tintes para el cabello, perfumes, lociones para después del afeitado y esmaltes de uñas, también pueden causar daños. En este caso, enjuague bien con agua después de usar para eliminar los residuos. Asimismo, no guarde productos de limpieza ni productos químicos debajo de los productos, por ejemplo, en un mueble de baño, ya que los vapores podrían dañarlos.

ASCENSORES

- No exceda la capacidad máxima indicada en el ascensor (10 personas, 800 kg).
- No brincar, ni realizar movimientos bruscos o forzar las puertas.
- No bloquee los sensores de las puertas con objetos o manos. Use el botón indicado.
- Si se encuentra atrapado, pulse el botón de la campana de emergenci ".
- Realice revisiones periódicas con un técnico especializado para garantizar su correcto funcionamiento.

PERGOLADO

- Evite colgar objetos pesados que puedan debilitar la estructura.
- Limpie la estructura regularmente para eliminar la suciedad acumulada, polvo o residuos de plantas y hojas. Utilice un trapo suave o un plumero.
- Aplique un sellador o barniz especial para exteriores una o dos veces al año, dependiendo de la exposición al sol y la lluvia. Esto ayudará a proteger la madera contra los efectos de la intemperie.



Las Nubias

V

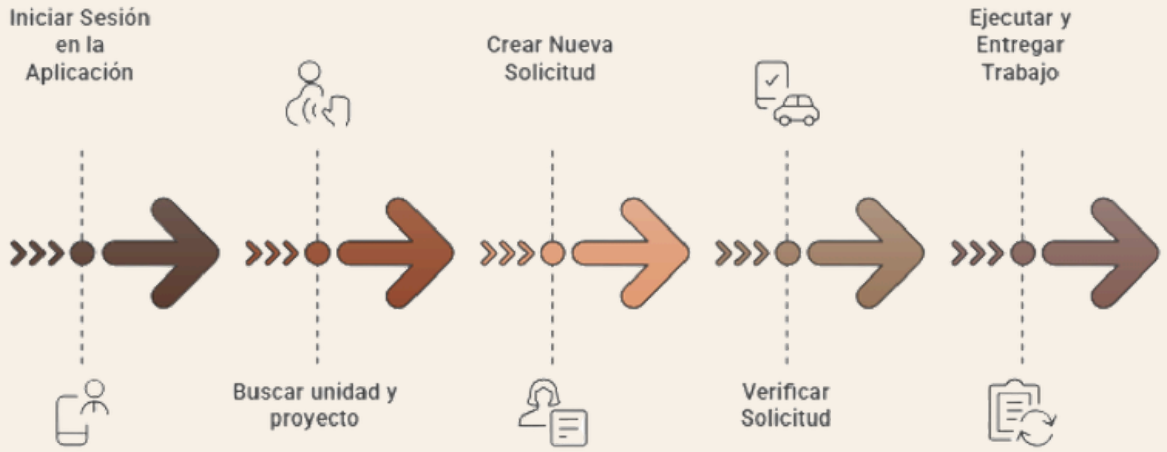
Capítulo V
SERVICIO AL CLIENTE



CAPÍTULO V.- SERVICIO AL CLIENTE & GARANTÍA

SERVICIO AL CLIENTE

Grupo MARFA presta un servicio de posventa de acuerdo a las garantías descritas en el acta de entrega y a los requerimientos exigidos. De forma que, para prestarle un excelente servicio en el menor tiempo posible, tenga en cuenta el procedimiento descrito a continuación:



1. Ingresar al sistema de solicitudes posventas a través de la aplicación WAHHU. (https://wahhu.com/homeWahhu/ingreso-propietario/) o (https://grupomarfa.com/garantia-post-venta/)

- Acceda con sus credenciales generadas al momento de la entrega del inmueble.
- Verifique su WhatsApp y/o correo electrónico para identificar su usuario y contraseña.
- Si usted ingresó por primera vez a la aplicación debe confirmar su correo electrónico.

2. Buscar la unidad que desea registrar la solicitud. Puede validar su unidad en el centro superior de la pantalla.

3. Crear la solicitud.

- Click en “Nuevo reporte” en la esquina superior derecha.
- Ingrese los datos de quien estará pendiente de la solicitud.
- Seleccione el área y el elemento que se encuentra defectuoso.
- Describa el daño detalladamente.
- Evidencie el defecto con al menos tres (3) fotografías.
- Click en “Guardar” para enviar la solicitud.

4. Verificación de solicitud. Una vez diligenciada, se evaluará la solicitud para determinar si aplica como garantía. En caso de rechazo, se dejará evidencia y razón técnica del motivo.

5. Ejecución y entrega del trabajo. Si aplica la garantía, se procederá a resolver la solicitud. Puede observar su estatus ingresando a la aplicación o vía correo electrónico.

En nuestra nuestra página web (https://grupomarfa.com/garantia-post-venta/) encontrará un instructivo y tutorial acerca del funcionamiento de la aplicación.

ASPECTOS A TOMAR EN CUENTA:

- Antes de levantar una no conformidad, revise los tiempos de garantías en su acta de entrega.
- Cada solicitud recibirá un código para facilitar su seguimiento.
- Las solicitudes se priorizarán según el nivel de urgencia para definir si requieren atención inmediata.
- Un representante de la constructora se pondrá en contacto contigo para coordinar la fecha y hora de las visitas.
- Si no es posible realizar la visita por falta de disponibilidad del solicitante sin previo aviso, el proceso se considerará cancelado. En este caso, será necesario presentar una nueva solicitud conforme a las políticas establecidas.
- Por seguridad, te recomendamos cambiar la contraseña de la aplicación después de su primer acceso.
- El horario de atención al cliente es de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. y de 2:00 p.m. a 4:30 p.m.; sábados 8:00 a.m. a 12:00 a.m.
- Es importante para nosotros evaluar la satisfacción por el trabajo realizado, de forma que, le invitamos a completar la encuesta indicada al momento de solventar el servicio.
- Para más información, comunicarse al (809) 548-6001 o servicioalcliente@grupomarfa.com

GARANTÍA

La constructora Grupo MARFA presta el servicio de atención de garantías conforme a la ley 358-05, el código civil Dominicano (art.2270) y lo establecido en la Certificación de entrega de la propiedad. Grupo MARFA garantiza que los inmuebles y áreas comunes han sido construidas según planos y diseños del proyecto, siguiendo las especificaciones y las leyes de construcción vigentes y aplicables. Se establece que el periodo de garantía por vicios o defectos de ejecución será de un año contado a partir de la fecha de la entrega material de la propiedad. Una vez cumplido este tiempo, la Constructora sólo responderá por la estabilidad de la estructura del Conjunto.

Ampliar información de las garantías en el Acta de entrega, donde están las condiciones de cada elemento.

PROPIEDAD HORIZONTAL

La división de propiedad del edificio se realiza conforme a la Ley 5038 sobre Condominios, estableciendo que cada propietario posee un título individual de su unidad y comparte la copropiedad sobre las áreas comunes. Esta división será debidamente registrada en el Registro de Títulos correspondiente.

Cada unidad dentro DEL EDIFICIO está identificada con un número o letra única y cuenta con acceso directo a la vía pública o a las áreas comunes, como escaleras y pasillos.

Todos los propietarios tienen derecho al uso de las áreas comunes de acuerdo con su propósito, siempre respetando el derecho de los demás propietarios. Estas áreas incluyen piscina, gimnasio, pasillos, escaleras, ascensores, entre otros.

DERECHOS

Cada propietario de una Unidad Exclusiva o Sector Propio tendrá además derecho de copropiedad sobre las partes comunes y del terreno. Se llama Unidad Exclusiva o Sector Propio, a una Unidad Exclusiva residencial o comercial junto con los derechos de co-propiedad sobre las partes comunes del Condominio, salvo casos de partes comunes destinados a uso exclusivo de un Sector Propio. Respecto de las partes comunes, la Administración tendrá la facultad de pactar con terceros, otorgando siempre preferencia a los condóminos. Cada Sector Propio del Condominio **"LAS NUBIAS"** descrito en el capítulo III del Reglamento de Condominio del proyecto, tendrá los votos, destino y porcentajes correspondientes a cargas comunes y propiedad de terreno (áreas) comunes, entre otros.

Ver distribución de votos y participación en el Reglamento de Condominio LAS NUBIAS.

OBLIGACIONES

- Las unidades privadas y las áreas comunes deben ser utilizadas de acuerdo con la finalidad establecida en el Reglamento de Condominio.
- Cada propietario está obligado a pagar puntualmente las cuotas de administración correspondientes.
- Es responsabilidad de los propietarios realizar de manera oportuna y adecuada las reparaciones necesarias en sus unidades, evitando así posibles daños o inconvenientes para los demás copropietarios.
- Deben contribuir al correcto funcionamiento DEL EDIFICIO, asegurando el buen estado de sus instalaciones y supervisando el comportamiento de las personas bajo su responsabilidad.
- Deben cumplir con todas las disposiciones establecidas en el Reglamento de Condominio y respetar las normas de convivencia aprobadas por la Asamblea de Copropietarios o el Consejo de Administración.

PROHIBICIONES

- Está prohibido realizar modificaciones, alteraciones o cambios en las fachadas exteriores e interiores y en la puerta principal de cada apartamento.
- Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueos, pasillos y escaleras de la propiedad.
- Queda prohibido de manera expresa dejar fundas, cajas de basuras en los pasillos comunes entre otras áreas comunes.
- No se pueden efectuar reformas en las unidades privadas sin cumplir con las normas establecidas en el reglamento, la legislación vigente y las disposiciones de las autoridades competentes.
- Colgar o secar ropas y otros artículos en las ventanas, barandas, pasillos, terrazas; escaleras, etc. o permitir la limpieza de estos agitándolas en las partes exteriores del Condominio o del área común.
- Está prohibido realizar cualquier acto que comprometa la seguridad o estabilidad DEL EDIFICIO, así como la tranquilidad y bienestar de los propietarios y residentes.

- El propietario no podrá realizar sobre su unidad obras de reparación, mejoras o alteraciones que perturben el uso y goce legítimo de los demás. El horario de trabajo permitido será considerado según lo especificado en el Reglamento de Condominio
- Queda igualmente prohibido colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, o ventanas de las Unidades Exclusivas, y/o colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, así como en las puertas de acceso y demás áreas comunes de la propiedad, sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el Reglamento, o que no cuenten con la aprobación de la Administración.

Quedan prohibidas todas aquellas acciones que contravengan el Reglamento de Condominio y las normas de convivencia aprobadas por la Asamblea de Copropietarios o el Consejo de Administración.

ADMINISTRACIÓN

Hasta que los propietarios designen un administrador permanente, la promotora nombrará un administrador provisional para gestionar las áreas comunes y servicios de la propiedad. Este administrador será responsable de la administración general y velará por el correcto funcionamiento de la propiedad.

El administrador provisional tendrá a su cargo la conservación, mantenimiento y reparación de las áreas comunes, además de ejecutar las decisiones del consorcio de propietarios. Asimismo, será responsable de la gestión de los fondos del consorcio y de la elaboración de informes financieros.

Al finalizar su mandato provisional, el administrador deberá rendir cuentas de su gestión y presentar un informe financiero detallado a los propietarios. Dicho informe incluirá un resumen de los ingresos y gastos del consorcio, así como un registro de las actividades de mantenimiento o reparación realizadas.

El administrador tendrá a su cargo la conservación, mantenimiento y reparación de las áreas comunes, además de ejecutar las decisiones del consorcio de propietarios. Asimismo, será responsable de la gestión de los fondos del consorcio y de la elaboración de informes financieros.

MANUAL DE CONVIVENCIA

En el Reglamento de Condominio se especifican las normas de convivencia. El objetivo es fomentar una cultura sostenible a lo largo del tiempo, que, además, ayude a elevar la calidad de vida de quienes la integran.

Las normas de convivencia en un proyecto establecen las reglas básicas para mantener el orden, la seguridad y el respeto entre todos los residentes, visitantes y personal. Estas incluyen disposiciones sobre el uso adecuado de las áreas comunes, el manejo responsable de la basura, el control de ruidos, la tenencia de mascotas, el cumplimiento de horarios establecidos y el respeto a la privacidad y tranquilidad de los demás, asegurando así una convivencia armónica y el buen funcionamiento de la comunidad.



"La convivencia armoniosa se construye con respeto, orden y consideración mutua."

Amplie más información en el Reglamento de Condominio de Las Nubias

CONTROL DE VERSIÓN

FECHA	**VERSIÓN**	**DESCRIPCIÓN**
2026-07-29	V1	CREACIÓN

CONTROL DE APROBACIÓN

REVISADO POR:

Maricela Ramírez
Directora Administrativa

APROBADO POR:

Víctor Díaz
Director de Compras y Operaciones

Francisco Faña
Director de Planificación

Fausto Díaz
CEO