

## REGLAMENTO DE CAMPAÑA PROMOCIONAL – INMOBILIARIA LEÓN VARGAS

Nombre de la promoción:

**"Estrena vivienda con descuento"**

Vigencia:

Del **01 de junio del 2025 al 30 de junio del 2025**, o hasta agotar existencias.

### 1. OBJETIVO DE LA PROMOCIÓN

La presente campaña tiene como finalidad ofrecer descuentos especiales en viviendas prefabricadas de **45 m<sup>2</sup>, 57 m<sup>2</sup> y 68 m<sup>2</sup>**, bajo el sistema **prefablock o Nova-prefa considerado prefabricado pared lisa**, construidas por **INMOBILIARIA LEÓN VARGAS**, con el objetivo de facilitar el acceso a vivienda propia con una solución integral, eficiente y accesible.

### 2. VIVIENDAS QUE APLICAN A LA PROMOCIÓN

#### Modelo de 45 m<sup>2</sup> – **€13.750.000**

- 2 habitaciones
- 1 baño
- Sala
- Cocina
- Comedor integrado
- Área abierta para área de lavado
- Incluye:
  - Obras Preliminares, nivelación y rellenos de sustitución
  - Cimientos
  - Paredes de Sistema Nova-prefa o Prefa-Block
  - Contrapiso
  - Estructura y cubierta de techos
  - Repellos (Paredes)
  - Cielo suspendido
  - Marcos y puertas
  - Pisos, enchapes y losa sanitaria.
  - Tanque séptico y drenaje
  - Evacuación de aguas pluviales
  - Instalación Potable- Sanitaria
  - Instalaciones eléctricas e iluminación
  - Pintura general
  - Ventanería
  - Acabados
  - Cuarto de pilas

**Nota:** Todas las actividades se deberán desarrollar de acuerdo a lo estipulado en los planos constructivos por elaborar, aprobados por el CFIA, presupuesto y especificaciones técnicas.

#### DESCRIPCIONES TÉCNICAS

##### 1. Obras Preliminares, nivelación y rellenos de sustitución

Para realizar un efectivo trabajo se deberá construir una bodega (galera-obra provisional) de unos 4x4m aproximadamente para el almacenaje de materiales de construcción, la cual estará a cargo del EL CONTRATISTA.

El terreno deberá estar completamente nivelado previo a dar inicio con la ejecución de la obra. Además, se va a realizar un relleno con lastre compactado para darle un nivel mayor a la obra con respecto a la acera y demás lotes.

##### 2. Cimientos

El tipo de cimiento a construir será según lo indicado en los planos, se debe respetar la profundidad

y las dimensiones que se indiquen en planos constructivos.

Todas las columnas deben quedar, conforme a lo indicado por el Código Sísmico de Costa Rica en su última versión.

### 3. Paredes, viga solera, tapícheles y precintas.

Las paredes a construir son del sistema constructivo Nova-Prefa o Prefa-block según lo indicado en planos. El maestro de obras ejecutará la construcción y colocación de todos los elementos y tendrá especial cuidado en seguir los detalles de los planos constructivos y montaje de cada uno de los elementos.

Todas las paredes deberán quedar debidamente aplomadas y alineadas. Estas paredes deberán ser repelladas y pintadas, y en los baños en el área de la ducha se deben enchapar a una altura de 1.80m para evitar el deterioro por la humedad y el contacto constante con el agua. El enchape puede ser cerámica o azulejo.

Se va a utilizar como amarre superior de las paredes, una viga solera.

Los tapícheles serán de fibrocemento de 8 mm y las precintas en Plyrock de 8 mm, estas láminas serán atomilladas directamente a la cercha con tornillos para gypsum de 1 ½”.

### 4. Contrapiso

Una vez colocadas todas las columnas de manera adecuada, se procede a colocar una capa de material granular (base) de 10 cm de espesor debidamente compactado, y una losa de concreto de 8 cm de espesor, resistencia de 210 kg/cm<sup>2</sup> y malla electrosoldada de 3.80 mm, según plano y presupuesto. El nivel de piso terminado de la vivienda estará al menos 10 cm por encima del nivel del terreno.

### 5. Estructura y cubierta de techos

Para esta actividad se deberá contar con todo el equipo necesario, herramientas, andamios, equipo de seguridad para los trabajadores, y además se deberán tomar las medidas preventivas del caso. El contratista será el único responsable por la seguridad de sus trabajadores.

En cuanto a la instalación de la cubierta, se tendrá especial cuidado en que toda la superficie de un mismo plano quede a codal, libre de ondulaciones y quiebres, además cuidará que las pendientes sean las indicadas en los planos; debe instalarse el tipo de cubierta y hojalatería estipulada en planos.

Para toda la cubierta se colocarán láminas HG#28 ondulado, con traslape transversal de uno y medio canales mínimos, o de acuerdo con lo que indique el fabricante.

Las láminas se sujetarán a los clavadores mediante los respectivos tornillos taladrantes y empaques de neopreno, con especial cuidado de no romperlos al efectuar la sujeción, siguiendo estrictamente la recomendación del fabricante.

### 6. Repellos

Para el caso del repello el mismo se aplicará en las paredes a excepción del área de baños, ya que, las mismas deberán ser enchapadas. El repello será quemado y se afinará con repello fino intaco.

### 7. Cielo raso

La estructura y cieloraso será del estilo cielo suspendido y el acabado será en tablilla PVC, con un estructurado en aluminio, no se aceptarán “panzas” u otros defectos, en caso contrario deberá subsanarse el problema o construir nuevamente. Se deberá colocar cielos dentro del área de la casa, así como en los aleros.

### 8. Marcos y puertas

Se instalarán todas las puertas internas y externas que indique los planos, siendo puertas internas colquiales y externas de pino

Se tendrá en cuenta siempre las siguientes directrices para la construcción:

- El ancho mínimo de los buques de las puertas será de 0.85m (siempre y cuando el sistema constructivo lo permita).
- Las agarraderas y llavines serán de fácil manipulación y deben instalarse a una altura de 0.90m.
- Todos los marcos de las puertas serán de madera de primera calidad, curada y cepillada en las cuatro caras.

- Los buques de puerta y ventanas serán a 2.10m de altura.

## 9. Pisos, enchapes y losa sanitaria

Todos los pisos y enchapes deberán quedar debidamente nivelados, los pisos deben ser de primera calidad. Se instalará cerámica o porcelanato según elección previa del Contratante. Los colores y acabados se coordinarán en su momento.

No se permitirá la colocación de pisos ni enchapes hasta que las superficies estén bien alineadas. El piso en el área de ducha será antideslizante. El área de la ducha contará con una Puerta corrediza.

Todas las piezas sanitarias, tales como inodoros, lavatorios, etc.; y sus accesorios serán de primera calidad, libre de ralladuras y deben colocarse perfectamente niveladas y alineadas.

El Contratista instalará las piezas sanitarias de acuerdo con las indicaciones del plano y con las instrucciones del fabricante, y coordinará su instalación con los trabajos acabados (pintura, por ejemplo), de manera que las piezas sanitarias queden instaladas debidamente.

El lavatorio deberá instalarse a una altura máxima de 0.90m. con un mueble chorreado, con enchape de cerámica, sin instalación de muebles.

Todas, excepto las que lo tienen como parte integral, deberán ser conectadas a la tubería de aguas negras por un sifón. Las piezas deberán soportarse adecuadamente de la pared o descansar sobre una losa, firmemente sujetas. En el caso de los inodoros, se usará una brida para fijarlos.

En el suministro de agua de todas las piezas sanitarias se colocarán válvulas de independización cromadas. Las válvulas y los drenajes deben estar nivelados y simétricos.

El constructor será responsable por la limpieza y sustitución de piezas sanitarias o algún accesorio o aditamento que se dañe o deteriore durante el proceso de instalación. Será su responsabilidad proteger y reponer los accesorios, que se deterioren producto de las obras.

## 10. Tanque séptico y drenaje

Se colocará un tanque séptico de bloques de concreto. Drenaje con las dimensiones y el diseño que se indica en planos. Para el drenaje se utilizará tubo PVC drenasep 100mm de diámetro corrugado para distribuir aguas servidas a lo largo del drenaje. Se respetará la medida total del drenaje colocada en planos.

## 11. Evacuación de aguas pluviales

El contratista construirá toda la red de evacuación de aguas pluviales, sin embargo, tendrá especial cuidado en realizar todas las conexiones, cajas de registro o cualquier otro sistema requerido.

El sistema estará conformado por canoas esmaltadas, con bajantes de PVC en 3" ubicados en los extremos, además contará con sus respectivas cajas de registro pluviales. Todas las aguas serán entubadas y se evacuarán correctamente.

De igual manera, el contratista revisará que los diámetros de las tuberías de evacuación, las dimensiones de los registros pluviales y demás detalles del sistema sean suficientes y cuenten con la capacidad requerida para evacuar eficientemente todas las aguas, una vez que esté terminado el proyecto.

Para las canoas es de suma importancia que quede el debido espacio para darles mantenimiento.

## 12. Instalación Potable- Sanitaria

El contratista construirá la red de alimentación de agua potable y toda la red de evacuación de aguas negras y servidas, tendrá especial cuidado en realizar todas las conexiones, cajas de registro, ceniceros, trampas de grasa o cualquier otro sistema requerido, de manera que quede en perfecto estado de funcionamiento, siguiendo estrictamente los reglamentos del Ministerio de Salud, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de CR.

Todas las tuberías deberán quedar libres de obstáculos, como concreto, papeles, etc. En este proceso deberá realizar las pruebas de presión y gravedad para todas las tuberías.

Se contempla una llave externa.

## 13. Instalaciones eléctricas e iluminación

El proyecto contará con los servicios de un profesional, el cual deberá certificar las obras eléctricas

con relación al cumplimiento de los reglamentos y códigos vigentes que sean pertinentes a las prácticas constructivas.

Los tableros de distribución eléctrica para iluminación y tomacorrientes serán como los indicados en los planos, con los tamaños y tipos indicados en los cuadros respectivos. Cada uno tendrá el número y tipo de interruptores indicados para el número de circuito mostrado en los planos.

Las tuberías y ductos eléctricos serán instalados como se indica en los planos constructivos. Se instalarán a nivel en los tramos horizontales y a plomo en los tramos verticales. Todos los tendidos de tuberías deberán efectuarse en forma ordenada y en línea recta, paralela o perpendicular a los ejes de columnas y paredes. Los dobleces se realizarán en ángulo recto.

Todos los conductores serán codificados por color para indicar fases, neutro y tierra. Además, deberán tener marcado su calibre y tipo de aislamiento desde fábrica. Cada circuito debe tener cable de neutro y tierra independiente.

En ningún circuito de potencia se usará cable de calibre menor al N° 12 AWG.

Se deben instalar luces led de empotrar en el cieloraso, y mínimo 3 tomacorrientes por habitación marca Eagle o similar. Se contempla la luz externa en la entrada y en la parte posterior.

El alcance del proyecto **No** contempla la colocación de lámparas de sobreponer ni lámparas colgantes.

Para el caso de la acometida eléctrica definitiva y el medidor se deberá coordinar con la empresa que brinda el servicio (ICE), La instalación final debe cumplir con los requerimientos que establece dicha institución.

#### 14. Pintura general

Las áreas a las que se le aplicará algún tipo de pintura o protección serán las siguientes:

- Paredes internas: Se aplicará dos manos de pintura seat coal 3 en 1 de lanco en las áreas que se indican en planos.
- Todas las superficies deberán estar lijadas, selladas y libres de defectos y de polvo, antes de pintarse. Los agujeros de clavos, reventaduras e imperfecciones deben rellenarse con masilla especial.
- No se permitirá que queden pringues de pinturas en pisos y paredes de concreto o lijadas. La pintura debe aplicarse de manera uniforme y esperando un día entre cada aplicación o el tiempo recomendado por el fabricante para que la pintura logre secar bien.
- Los colores a elegir serán determinados en el proceso constructivo, para tal efecto debe coordinarse con el CONTRATANTE.

#### 15. Ventanería

Se instalarán todas las ventanas respetando las dimensiones e indicaciones descritas en planos, los materiales deben ser de primera calidad, la ventanería será en aluminio color bronce y vidrio ahumado. En el baño principal se instalará puerta para baño tipo corrediza (fijo – móvil).

#### 16. Muebles

Para el área de cocina se construirá un mueble concreto enchapado con azulejo, de aproximadamente 2 metros de largo por 60 cm de ancho. Este mueble se debe ajustar a un presupuesto previamente establecido. Se colocará un fregadero metálico Las conexiones del fregadero, lavatorio y pila al sistema mecánico se harán con sus correspondientes reducciones y sifones. En el caso de preferir el mueble en granito se deberá pagar la diferencia, con respecto al azulejo.

#### 17. Acabados

Se detallan los precios bases para cada rubro de acabados, toda modificación a lo presupuestado será asumido por el cliente, eso quiere decir que el Contratante puede escoger cualquier tipo de acabo siempre que se respete los precios de referencia establecidos en el contrato de construcción firmado a la hora de formalizar.

#### 18. Cuarto de pilas

El cuarto de pilas quedará abierto, es decir sin ninguna estructura de cerramiento. El acabo de piso será lijado. Se instalará una pila roja de un tanque y una batea, esta pila estará soportada por bloques de concreto de 12x20x40cm con repello.

El trabajo se recibirá como aceptado únicamente al momento en el que el Ingeniero encargado y el propietario le otorguen el visto bueno, y estos a su vez manifiesten su conformidad con las obras realizadas. **O bien la aceptación tácita o expresa por parte del Contratante, con el simple hecho de habitar la vivienda, se da por recibida la misma y entregada por El Contratista.**

EL CONTRATISTA deberá proveer las condiciones necesarias para la realización de las obras contratadas y todo el equipo correspondiente, sin ninguna responsabilidad para EL CONTRATANTE; a saber: materiales de construcción, equipo menor, herramientas.

El área de la obra es aproximadamente **45** metros cuadrados. Las obras se deberán ejecutar de acuerdo a lo estipulado en el dibujo (Anteproyecto) y planos constructivos por elaborar, las especificaciones técnicas, y las observaciones descritas por el ingeniero responsable durante sus visitas de inspección. El valor que EL CONTRATISTA cobra por la realización de los trabajos objeto de este contrato es de **¢13,750,000 (Trece millones setecientos cincuenta mil colones)**, NO SE INCLUYE dentro de la oferta lo correspondiente al pago de tasación, permiso de construcción y póliza del INS, ya que, es un trámite que se debe realizar personalmente, según cláusula DECIMA PRIMERA, entregando la Vivienda terminada con el sistema llave en mano.

Toda relación contractual y laboral con los obreros será exclusivamente entre EL CONTRATISTA y sus empleados. EL CONTRATANTE no asumirá ninguna responsabilidad civil, penal o de cualquier otra índole derivada de los trabajos. Bajo ninguna circunstancia se entenderá que EL CONTRATISTA funge como intermediario laboral de EL CONTRATANTE.

MODIFICACIONES DEL PROYECTO – TRABAJOS ADICIONALES: EL CONTRATANTE puede ordenar que se **realicen cambios adicionales y/o que se aumenten los trabajos**, para lo cual EL CONTRATISTA analizará, coordinará y ejecutará los mismos, siempre y cuando se registren como órdenes de cambio. (TODO TRABAJO ADICIONAL FUERA DEL ALCANCE DE LA OBRA CONTRATADA DENTRO DEL PRECIO PACTADO EN SU ORIGEN, DEBERÁ CONTEMPLARSE COMO UNA **EXTRA** POR LO QUE SE DEBERÁ COBRAR COMO TAL AL CONTRATANTE) EL CONSTRUCTOR no ejecutará labor adicional alguna sin contar con la autorización por escrito del Arquitecto o encargado.

EL CONTRATISTA será el único responsable por la totalidad de los trabajos y materiales que se requieran para realizar este trabajo dentro de la jornada laboral (7:00am a 5:00pm). Durante los lapsos de tiempo que la cuadrilla de trabajo tenga que abandonar la obra por motivos personales. EL CONTRATISTA mantendrá libre en todo momento de acumulación de desperdicios o basuras la propiedad donde se ejecuta la obra y sus alrededores. Al finalizar la obra deberá retirar de la propiedad toda estructura temporal, escombros y material de desecho resultante de sus trabajos.

En el caso de ser necesario suspender los trabajos de construcción por caso fortuito o fuerza mayor (desastres naturales, accidentes laborales graves, muerte) las partes acuerdan que EL CONTRATISTA presentará una liquidación de gastos correspondientes únicamente a la obra ejecutada en ese momento, la cual será cancelada por EL CONTRATANTE después de inspeccionar y aprobar los trabajos realizados hasta ese momento.

EL CONTRATISTA se compromete a retirar del sitio en donde se realizan los trabajos, todo el equipo e instalaciones de su propiedad o el equipo y maquinaria que haya contratado a terceros, una vez concluidas las obras, en un plazo no mayor a seis días de haber terminado.

Ninguna de las partes podrá traspasar, ceder o en cualquier forma transferir sus derechos descritos en este contrato sin contar de previo con la autorización escrita de la otra parte. No obstante, el contratista podrá certificar el presente contrato para presentarlo ante cualquier entidad sea bancaria o privada para la obtención de un crédito sea dinerario o de materiales para

la construcción.

EL CONTRATISTA no está facultado para contraer obligaciones, o en general, para contratar a nombre y representación de EL CONTRATANTE, queda entendido que EL CONTRATISTA para ningún efecto se considera como representante de EL CONTRATANTE.

Este contrato rige a partir de que se dé la orden de inicio del proyecto y tiene una vigencia de 12 semanas. En caso de cualquier atraso por motivos de causas fortuitas o de fuerza mayor el plazo de las 12 semanas presupuestadas cambiará por acuerdo de las partes.

El presente contrato tiene fuerza de ley entre cualquiera de las partes y se reservan el derecho a protocolizar o darle razón de fecha cierta a este contrato en el momento que lo consideren conveniente sin necesidad de comparecencia ni aviso previo a la otra parte.

Si EL CONTRATANTE O EL CONTRATISTA incurren en prácticas viciadas o incumplen en algún punto de lo pactado, pueden prescindir de este contrato. Previa verificación del incumplimiento causado. SON OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE. I) Cumplir con los lineamientos establecidos para el inicio de la construcción, como los son estar al día con los impuestos municipales a fin de tramitar los permisos y visados de construcción en el municipio que así lo requiera, no estar sancionado por el Municipio por prácticas indebidas con la construcción de edificios sin contar con los permisos respectivos. II) Cumplir con los servicios básicos ICE y AYA, cuando así lo requiera la construcción. III) Realizar los pagos y desembolsos cuando así lo solicite El contratista. IV) otorgar el aval previo en caso de realizar alguna modificación a la obra. SON OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: I) llevar un manejo adecuado según la bitácora de la obra. II) estar al día ante las instituciones públicas CCSS, Ministerio de Trabajo, Ministerio de Salud y Ministerio de Hacienda. III) cumplir con lo pactado según el contrato de acuerdo a cada desembolso.

De la garantía. La garantía que la empresa representada por el Contratista sea Inmobiliaria León Vargas, se registrará por las sanas prácticas de la GUÍA DE GARANTÍAS MÍNIMAS RECOMENDADAS PARA VIVIENDA de la CAMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCION, no obstante, en la citada Guía se detallan aspectos como la cobertura y los tiempos recomendados de garantía mínima. Modificaciones a los elementos de su vivienda realizados por terceros, en los cuales las manipulaciones de estos podrían dar por perdida la garantía otorgada por el desarrollador en este caso Inmobiliaria León Vargas. Es importante que consulte antes de realizar algún cambio o trabajo dentro de la misma. La falta o el inadecuado mantenimiento de su vivienda una vez entregada la misma, 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 de ser necesario y comprobado que el daño sea atribuible a la aplicación de la garantía. Entendido que si una vez entregada la vivienda y se demostrare que la vivienda sea por manipulación de terceros o bien por un mal mantenimiento comprobado de la edificación la garantía no aplicará. La empresa se compromete, mediante correo electrónico aportado por el Contratante a enviar la GUÍA DE GARANTÍAS MÍNIMAS RECOMENDADAS PARA VIVIENDA de la CAMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCION, o bien si la parte así lo desea se podrá dar impresa el día de la suscripción del presente contrato.

En todo lo no previsto en el presente contrato se debe indicar que el mismo se deberá regir por los principios establecidos en la legislación vigente de los contratos privados del Código Civil de Costa Rica, GUÍA DE GARANTÍAS MÍNIMAS RECOMENDADAS PARA VIVIENDA de la CAMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCION, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, Publicado

en el Alcance N° 62 La Gaceta N° 54 del 22 de marzo del 2018. Así como lo establecido a las prácticas y buenas costumbres en materia de Construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Por acuerdo de partes en caso de existir conflicto o alguna discrepancia entre las partes, se deberá agotar todas las vías del dialogo entre los contratantes, en segunda instancia se puede someter a la resolución Alternativa de Conflictos (RAC) o arbitraje y en última instancia a los Tribunales de Justicia para lo cual las partes citan como Domicilio Alajuela y sus tribunales.

Que en caso de una vez finalizada la obra entregada la vivienda o aceptada la obra según lo indicado en la cláusula segunda el Contratista podrá liquidar el saldo en descubierto y de no recibir la remuneración en un plazo de cinco días hábiles podrá proceder a cobrar por la vía judicial correspondiente conforme al Código Procesal Civil vigente.

## Modelo de 57 m<sup>2</sup> – ₡17.950.000

- 3 habitaciones
- 1 baño
- Sala
- Cocina
- Comedor integrado
- Área abierta para lavado
- Incluye:
  - Obras Preliminares, nivelación y rellenos de sustitución
  - Cimientos
  - Paredes de Sistema Nova-prefa o Prefa-Block
  - Contrapiso
  - Estructura y cubierta de techos
  - Repellos (Paredes)
  - Cielo suspendido
  - Marcos y puertas
  - Pisos, enchapes y losa sanitaria.
  - Tanque séptico y drenaje
  - Evacuación de aguas pluviales
  - Instalación Potable- Sanitaria
  - Instalaciones eléctricas e iluminación
  - Pintura general
  - Ventanería
  - Acabados
  - Cuarto de pilas

**Nota:** Todas las actividades se deberán desarrollar de acuerdo a lo estipulado en los planos constructivos por elaborar, aprobados por el CFIA, presupuesto y especificaciones técnicas.

## DESCRIPCIONES TÉCNICAS

### 1. Obras Preliminares, nivelación y rellenos de sustitución

Para realizar un efectivo trabajo se deberá construir una bodega (galera-obra provisional) de unos 4x4m aproximadamente para el almacenaje de materiales de construcción, la cual estará a cargo del EL CONTRATISTA.

El terreno deberá estar completamente nivelado previo a dar inicio con la ejecución de la obra. Además, se va a realizar un relleno con lastre compactado para darle un nivel mayor a la obra con respecto a la acera y demás lotes.

### 2. Cimientos

El tipo de cimiento a construir será según lo indicado en los planos, se debe respetar la profundidad y las dimensiones que se indiquen en planos constructivos.

Todas las columnas deben quedar, conforme a lo indicado por el Código Sísmico de Costa Rica en su última versión.

### 3. Paredes, viga solera, tapícheles y precintas.

Las paredes a construir son del sistema constructivo Nova-Prefa o Prefa-block según lo indicado en planos. El maestro de obras ejecutará la construcción y colocación de todos los elementos y tendrá especial cuidado en seguir los detalles de los planos constructivos y montaje de cada uno de los elementos.

Todas las paredes deberán quedar debidamente aplomadas y alineadas. Estas paredes deberán ser repelladas y pintadas, y en los baños en el área de la ducha se deben enchapar a una altura de 1.80m para evitar el deterioro por la humedad y el contacto constante con el agua. El enchape puede ser cerámica o azulejo.

Se va a utilizar como amarre superior de las paredes, una viga solera.

Los tapícheles serán de fibrocemento de 8 mm y las precintas en Plyrock de 8 mm, estas láminas serán atomilladas directamente a la cercha con tornillos para gypsum de 1 ½”.

### 4. Contrapiso

Una vez colocadas todas las columnas de manera adecuada, se procede a colocar una capa de material granular (base) de 10 cm de espesor debidamente compactado, y una losa de concreto de 8 cm de espesor, resistencia de 210 kg/cm<sup>2</sup> y malla electrosoldada de 3.80 mm, según plano y presupuesto. El nivel de piso terminado de la vivienda estará al menos 10 cm por encima del nivel del terreno.

### 5. Estructura y cubierta de techos

Para esta actividad se deberá contar con todo el equipo necesario, herramientas, andamios, equipo de seguridad para los trabajadores, y además se deberán tomar las medidas preventivas del caso. El contratista será el único responsable por la seguridad de sus trabajadores.

En cuanto a la instalación de la cubierta, se tendrá especial cuidado en que toda la superficie de un mismo plano quede a codal, libre de ondulaciones y quiebres, además cuidará que las pendientes sean las indicadas en los planos; debe instalarse el tipo de cubierta y hojalatería estipulada en planos.

Para toda la cubierta se colocarán láminas HG#28 ondulado, con traslape transversal de uno y medio canales mínimos, o de acuerdo con lo que indique el fabricante.

Las láminas se sujetarán a los clavadores mediante los respectivos tornillos taladrantes y empaques de neopreno, con especial cuidado de no romperlos al efectuar la sujeción, siguiendo estrictamente la recomendación del fabricante.

### 6. Repellos

Para el caso del repello el mismo se aplicará en las paredes a excepción del área de baños, ya que, las mismas deberán ser enchapadas. El repello será quemado y se afinará con repello fino intaco.

### 7. Cielo raso

La estructura y cieloraso será del estilo cielo suspendido y el acabado será en tablilla PVC, con un estructurado en aluminio, no se aceptarán “panzas” u otros defectos, en caso contrario deberá subsanarse el problema o construir nuevamente. Se deberá colocar cielos dentro del área de la casa, así como en los aleros.

### 8. Marcos y puertas

Se instalarán todas las puertas internas y externas que indique los planos, siendo puertas internas coloquiales y externas de pino

Se tendrá en cuenta siempre las siguientes directrices para la construcción:

- El ancho mínimo de los buques de las puertas será de 0.85m (siempre y cuando el sistema constructivo lo permita).
- Las agarraderas y llavines serán de fácil manipulación y deben instalarse a una altura de 0.90m.

- Todos los marcos de las puertas serán de madera de primera calidad, curada y cepillada en las cuatro caras.
- Los buques de puerta y ventanas serán a 2.10m de altura.

## 9. Pisos, enchapes y losa sanitaria

Todos los pisos y enchapes deberán quedar debidamente nivelados, los pisos deben ser de primera calidad. Se instalará cerámica o porcelanato según elección previa del Contratante. Los colores y acabados se coordinarán en su momento.

No se permitirá la colocación de pisos ni enchapes hasta que las superficies estén bien alineadas. El piso en el área de ducha será antideslizante. El área de la ducha contará con una Puerta corrediza.

Todas las piezas sanitarias, tales como inodoros, lavatorios, etc.; y sus accesorios serán de primera calidad, libre de ralladuras y deben colocarse perfectamente niveladas y alineadas.

El Contratista instalará las piezas sanitarias de acuerdo con las indicaciones del plano y con las instrucciones del fabricante, y coordinará su instalación con los trabajos acabados (pintura, por ejemplo), de manera que las piezas sanitarias queden instaladas debidamente.

El lavatorio deberá instalarse a una altura máxima de 0.90m. con un mueble chorreado, con enchape de cerámica, sin instalación de muebles.

Todas, excepto las que lo tienen como parte integral, deberán ser conectadas a la tubería de aguas negras por un sifón. Las piezas deberán soportarse adecuadamente de la pared o descansarán sobre una losa, firmemente sujetas. En el caso de los inodoros, se usará una brida para fijarlos.

En el suministro de agua de todas las piezas sanitarias se colocarán válvulas de independización cromadas. Las válvulas y los drenajes deben estar nivelados y simétricos.

El constructor será responsable por la limpieza y sustitución de piezas sanitarias o algún accesorio o aditamento que se dañe o deteriore durante el proceso de instalación. Será su responsabilidad proteger y reponer los accesorios, que se deterioren producto de las obras.

## 10. Tanque séptico y drenaje

Se colocará un tanque séptico de bloques de concreto. Drenaje con las dimensiones y el diseño que se indica en planos. Para el drenaje se utilizará tubo PVC drenasep 100mm de diámetro corrugado para distribuir aguas servidas a lo largo del drenaje. Se respetará la medida total del drenaje colocada en planos.

## 11. Evacuación de aguas pluviales

El contratista construirá toda la red de evacuación de aguas pluviales, sin embargo, tendrá especial cuidado en realizar todas las conexiones, cajas de registro o cualquier otro sistema requerido.

El sistema estará conformado por canoas esmaltadas, con bajantes de PVC en 3" ubicados en los extremos, además contará con sus respectivas cajas de registro pluviales. Todas las aguas serán entubadas y se evacuarán correctamente.

De igual manera, el contratista revisará que los diámetros de las tuberías de evacuación, las dimensiones de los registros pluviales y demás detalles del sistema sean suficientes y cuenten con la capacidad requerida para evacuar eficientemente todas las aguas, una vez que esté terminado el proyecto.

Para las canoas es de suma importancia que quede el debido espacio para darles mantenimiento.

## 12. Instalación Potable- Sanitaria

El contratista construirá la red de alimentación de agua potable y toda la red de evacuación de aguas negras y servidas, tendrá especial cuidado en realizar todas las conexiones, cajas de registro, ceniceros, trampas de grasa o cualquier otro sistema requerido, de manera que quede en perfecto estado de funcionamiento, siguiendo estrictamente los reglamentos del Ministerio de Salud, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de CR.

Todas las tuberías deberán quedar libres de obstáculos, como concreto, papeles, etc. En este proceso deberá realizar las pruebas de presión y gravedad para todas las tuberías.

Se contempla una llave externa.

### 13. Instalaciones eléctricas e iluminación

El proyecto contará con los servicios de un profesional, el cual deberá certificar las obras eléctricas con relación al cumplimiento de los reglamentos y códigos vigentes que sean pertinentes a las prácticas constructivas.

Los tableros de distribución eléctrica para iluminación y tomacorrientes serán como los indicados en los planos, con los tamaños y tipos indicados en los cuadros respectivos. Cada uno tendrá el número y tipo de interruptores indicados para el número de circuito mostrado en los planos.

Las tuberías y ductos eléctricos serán instalados como se indica en los planos constructivos. Se instalarán a nivel en los tramos horizontales y a plomo en los tramos verticales. Todos los tendidos de tuberías deberán efectuarse en forma ordenada y en línea recta, paralela o perpendicular a los ejes de columnas y paredes. Los dobleces se realizarán en ángulo recto.

Todos los conductores serán codificados por color para indicar fases, neutro y tierra. Además, deberán tener marcado su calibre y tipo de aislamiento desde fábrica. Cada circuito debe tener cable de neutro y tierra independiente.

En ningún circuito de potencia se usará cable de calibre menor al N° 12 AWG.

Se deben instalar luces led de empotrar en el cieloraso, y mínimo 3 tomacorrientes por habitación marca Eagle o similar. Se contempla la luz externa en la entrada y en la parte posterior.

El alcance del proyecto **No** contempla la colocación de lámparas de sobreponer ni lámparas colgantes.

Para el caso de la acometida eléctrica definitiva y el medidor se deberá coordinar con la empresa que brinda el servicio (ICE), La instalación final debe cumplir con los requerimientos que establece dicha institución.

### 14. Pintura general

Las áreas a las que se le aplicará algún tipo de pintura o protección serán las siguientes:

- Paredes internas: Se aplicará dos manos de pintura seat coal 3 en 1 de lanco en las áreas que se indican en planos.
- Todas las superficies deberán estar lijadas, selladas y libres de defectos y de polvo, antes de pintarse. Los agujeros de clavos, reventaduras e imperfecciones deben rellenarse con masilla especial.
- No se permitirá que queden pringues de pinturas en pisos y paredes de concreto o lijadas. La pintura debe aplicarse de manera uniforme y esperando un día entre cada aplicación o el tiempo recomendado por el fabricante para que la pintura logre secar bien.
- Los colores a elegir serán determinados en el proceso constructivo, para tal efecto debe coordinarse con el CONTRATANTE.

### 15. Ventanería

Se instalarán todas las ventanas respetando las dimensiones e indicaciones descritas en planos, los materiales deben ser de primera calidad, la ventanería será en aluminio color bronce y vidrio ahumado. En el baño principal se instalará puerta para baño tipo corrediza (fijo – móvil).

### 16. Muebles

Para el área de cocina se construirá un mueble concreto enchapado con azulejo, de aproximadamente 2 metros de largo por 60 cm de ancho. Este mueble se debe ajustar a un presupuesto previamente establecido. Se colocará un fregadero metálico Las conexiones del fregadero, lavatorio y pila al sistema mecánico se harán con sus correspondientes reducciones y sifones. En el caso de preferir el mueble en granito se deberá pagar la diferencia, con respecto al azulejo.

### 17. Acabados

Se detallan los precios bases para cada rubro de acabados, toda modificación a lo presupuestado será asumido por el cliente, eso quiere decir que el Contratante puede escoger cualquier tipo de acabo siempre que se respete los precios de referencia establecidos en el contrato de construcción firmado a la hora de formalizar.

### 19. Cuarto de pilas

El cuarto de pilas quedará abierto, es decir sin ninguna estructura de cerramiento. El acabo de piso será lujado. Se instalará una pila roja de un tanque y una batea, esta pila estará soportada por bloques de concreto de 12x20x40cm con repello.

El trabajo se recibirá como aceptado únicamente al momento en el que el Ingeniero encargado y el propietario le otorguen el visto bueno, y estos a su vez manifiesten su conformidad con las obras realizadas. **O bien la aceptación tácita o expresa por parte del Contratante, con el simple hecho de habitar la vivienda, se da por recibida la misma y entregada por El Contratista.**

EL CONTRATISTA deberá proveer las condiciones necesarias para la realización de las obras contratadas y todo el equipo correspondiente, sin ninguna responsabilidad para EL CONTRATANTE; a saber: materiales de construcción, equipo menor, herramientas.

El área de la obra es aproximadamente **57** metros cuadrados. Las obras se deberán ejecutar de acuerdo a lo estipulado en el dibujo (Anteproyecto) y planos constructivos por elaborar, las especificaciones técnicas, y las observaciones descritas por el ingeniero responsable durante sus visitas de inspección. El valor que EL CONTRATISTA cobra por la realización de los trabajos objeto de este contrato es de **¢17,950,000 (Diecisiete millones novecientos cincuenta mil colones)**, NO SE INCLUYE dentro de la oferta lo correspondiente al pago de tasación, permiso de construcción y póliza del INS, ya que, es un trámite que se debe realizar personalmente, según clausula DECIMA PRIMERA, entregando la Vivienda terminada con el sistema llave en mano.

Toda relación contractual y laboral con los obreros será exclusivamente entre EL CONTRATISTA y sus empleados. EL CONTRATANTE no asumirá ninguna responsabilidad civil, penal o de cualquier otra índole derivada de los trabajos. Bajo ninguna circunstancia se entenderá que El CONTRATISTA funge como intermediario laboral de EL CONTRATANTE.

MODIFICACIONES DEL PROYECTO – TRABAJOS ADICIONALES: EL CONTRATANTE puede ordenar que se **realicen cambios adicionales v/o que se aumenten los trabajos**, para lo cual EL CONTRATISTA analizará, coordinará y ejecutará los mismos, siempre y cuando se registren como órdenes de cambio. (TODO TRABAJO ADICIONAL FUERA DEL ALCANCE DE LA OBRA CONTRATADA DENTRO DEL PRECIO PACTADO EN SU ORIGEN, DEBERÁ CONTEMPLARSE COMO UNA **EXTRA** POR LO QUE SE DEBERÁ COBRAR COMO TAL AL CONTRATANTE) EL CONSTRUCTOR no ejecutará labor adicional alguna sin contar con la autorización por escrito del Arquitecto o encargado.

EL CONTRATISTA será el único responsable por la totalidad de los trabajos y materiales que se requieran para realizar este trabajo dentro de la jornada laboral (7:00am a 5:00pm). Durante los lapsos de tiempo que la cuadrilla de trabajo tenga que abandonar la obra por motivos personales. EL CONTRATISTA mantendrá libre en todo momento de acumulación de desperdicios o basuras la propiedad donde se ejecuta la obra y sus alrededores. Al finalizar la obra deberá retirar de la propiedad toda estructura temporal, escombros y material de desecho resultante de sus trabajos.

En el caso de ser necesario suspender los trabajos de construcción por caso fortuito o fuerza mayor (desastres naturales, accidentes laborales graves, muerte) las partes acuerdan que EL CONTRATISTA presentará una liquidación de gastos correspondientes únicamente a la obra ejecutada en ese momento, la cual será cancelada por EL CONTRATANTE después de inspeccionar y aprobar los trabajos realizados hasta ese momento.

EL CONTRATISTA se compromete a retirar del sitio en donde se realizan los trabajos, todo el equipo e instalaciones de su propiedad o el equipo y maquinaria que haya contratado a terceros, una vez concluidas las obras, en un plazo no mayor a seis días de haber terminado.

Ninguna de las partes podrá traspasar, ceder o en cualquier forma transferir sus derechos descritos en este contrato sin contar de previo con la autorización escrita de la otra parte. No obstante, el contratista podrá certificar el presente contrato para presentarlo ante cualquier entidad sea bancaria o privada para la obtención de un crédito sea dinerario o de materiales para la construcción.

EL CONTRATISTA no está facultado para contraer obligaciones, o en general, para contratar a nombre y representación de EL CONTRATANTE, queda entendido que EL CONTRATISTA para ningún efecto se considera como representante de EL CONTRATANTE.

Este contrato rige a partir de que se dé la orden de inicio del proyecto y tiene una vigencia de 12 semanas. En caso de cualquier atraso por motivos de causas fortuitas o de fuerza mayor el plazo de las 12 semanas presupuestadas cambiará por acuerdo de las partes.

El presente contrato tiene fuerza de ley entre cualquiera de las partes y se reservan el derecho a protocolizar o darle razón de fecha cierta a este contrato en el momento que lo consideren conveniente sin necesidad de comparecencia ni aviso previo a la otra parte.

Si EL CONTRATANTE O EL CONTRATISTA incurren en prácticas viciadas o incumplen en algún punto de lo pactado, pueden prescindir de este contrato. Previa verificación del incumplimiento causado. SON OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE. I) Cumplir con los lineamientos establecidos para el inicio de la construcción, como los son estar al día con los impuestos municipales a fin de tramitar los permisos y visados de construcción en el municipio que así lo requiera, no estar sancionado por el Municipio por prácticas indebidas con la construcción de edificios sin contar con los permisos respectivos. II) Cumplir con los servicios básicos ICE y AYA, cuando así lo requiera la construcción. III) Realizar los pagos y desembolsos cuando así lo solicite El contratista. IV) otorgar el aval previo en caso de realizar alguna modificación a la obra. SON OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: I) llevar un manejo adecuado según la bitácora de la obra. II) estar al día ante las instituciones públicas CCSS, Ministerio de Trabajo, Ministerio de Salud y Ministerio de Hacienda. III) cumplir con lo pactado según el contrato de acuerdo a cada desembolso.

De la garantía. La garantía que la empresa representada por el Contratista sea Inmobiliaria León Vargas, se registrará por las sanas prácticas de la GUÍA DE GARANTÍAS MÍNIMAS RECOMENDADAS PARA VIVIENDA de la CAMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCION, no obstante, en la citada Guía se detallan aspectos como la cobertura y los tiempos recomendados de garantía mínima. Modificaciones a los elementos de su vivienda realizados por terceros, en los cuales las manipulaciones de estos podrían dar por perdida la garantía otorgada por el desarrollador en este caso Inmobiliaria León Vargas. Es importante que consulte antes de realizar algún cambio o trabajo dentro de la misma. La falta o el inadecuado mantenimiento de su vivienda una vez entregada la misma, 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 de ser necesario y comprobado que el daño sea atribuible a la aplicación de la garantía. Entendido que si una vez entregada la vivienda y se demostrare que la vivienda sea por manipulación de terceros o bien por un mal mantenimiento comprobado de la edificación la garantía no aplicará. La empresa se compromete, mediante correo electrónico aportado por el Contratante a enviar la GUÍA DE GARANTÍAS MÍNIMAS RECOMENDADAS PARA VIVIENDA de la CAMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCION, o bien si la parte así lo desea se podrá dar impresa el día de la suscripción del presente contrato.

En todo lo no previsto en el presente contrato se debe indicar que el mismo se deberá regir por los principios establecidos en la legislación vigente de los contratos privados del Código Civil de Costa Rica, GUÍA DE GARANTÍAS MÍNIMAS RECOMENDADAS PARA VIVIENDA de la CAMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCION, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, Publicado en el Alcance N° 62 La Gaceta N° 54 del 22 de marzo del 2018. Así como lo establecido a las prácticas y buenas costumbres en materia de Construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Por acuerdo de partes en caso de existir conflicto o alguna discrepancia entre las partes, se deberá agotar todas las vías del dialogo entre los contratantes, en segunda instancia se puede someter a la resolución Alternativa de Conflictos (RAC) o arbitraje y en última instancia a los Tribunales de Justicia para lo cual las partes citan como Domicilio Alajuela y sus tribunales.

Que en caso de una vez finalizada la obra entregada la vivienda o aceptada la obra según lo indicado en la cláusula segunda el Contratista podrá liquidar el saldo en descubierto y de no recibir la remuneración en un plazo de cinco días hábiles podrá proceder a cobrar por la vía judicial correspondiente conforme al Código Procesal Civil vigente.

## Modelo de 68 m<sup>2</sup> – ₡21.800.000

- 3 habitaciones
- 2 baños
- Sala, cocina y comedor integrados
- Área abierta para cuarto de pilas
- Incluye:
  - Obras Preliminares, nivelación y rellenos de sustitución
  - Cimientos
  - Paredes de Sistema Nova-prefa o Prefa-Block
  - Contrapiso
  - Estructura y cubierta de techos
  - Repellos (Paredes)
  - Cielo suspendido
  - Marcos y puertas
  - Pisos, enchapes y losa sanitaria.
  - Tanque séptico y drenaje
  - Evacuación de aguas pluviales
  - Instalación Potable- Sanitaria
  - Instalaciones eléctricas e iluminación
  - Pintura general
  - Ventanería
  - Acabados
  - Cuarto de pilas

**Nota:** Todas las actividades se deberán desarrollar de acuerdo a lo estipulado en los planos constructivos por elaborar, aprobados por el CFIA, presupuesto y especificaciones técnicas.

## DESCRIPCIONES TÉCNICAS

### 1. Obras Preliminares, nivelación y rellenos de sustitución

Para realizar un efectivo trabajo se deberá construir una bodega (galera-obra provisional) de unos 4x4m aproximadamente para el almacenaje de materiales de construcción, la cual estará a cargo del EL CONTRATISTA.

El terreno deberá estar completamente nivelado previo a dar inicio con la ejecución de la obra. Además, se va a realizar un relleno con lastre compactado para darle un nivel mayor a la obra con respecto a la acera y demás lotes.

## 2. Cimientos

El tipo de cimiento a construir será según lo indicado en los planos, se debe respetar la profundidad y las dimensiones que se indiquen en planos constructivos.

Todas las columnas deben quedar, conforme a lo indicado por el Código Sísmico de Costa Rica en su última versión.

## 3. Paredes, viga solera, tapícheles y precintas.

Las paredes a construir son del sistema constructivo Nova-Prefa o Prefa-block según lo indicado en planos. El maestro de obras ejecutará la construcción y colocación de todos los elementos y tendrá especial cuidado en seguir los detalles de los planos constructivos y montaje de cada uno de los elementos.

Todas las paredes deberán quedar debidamente aplomadas y alineadas. Estas paredes deberán ser repelladas y pintadas, y en los baños en el área de la ducha se deben enchapar a una altura de 1.80m para evitar el deterioro por la humedad y el contacto constante con el agua. El enchape puede ser cerámica o azulejo.

Se va a utilizar como amarre superior de las paredes, una viga solera.

Los tapicheles serán de fibrocemento de 8 mm y las precintas en Plyrock de 8 mm, estas láminas serán atomilladas directamente a la cercha con tornillos para gypsum de 1 ½”.

## 4. Contrapiso

Una vez colocadas todas las columnas de manera adecuada, se procede a colocar una capa de material granular (base) de 10 cm de espesor debidamente compactado, y una losa de concreto de 8 cm de espesor, resistencia de 210 kg/cm<sup>2</sup> y malla electrosoldada de 3.80 mm, según plano y presupuesto. El nivel de piso terminado de la vivienda estará al menos 10 cm por encima del nivel del terreno.

## 5. Estructura y cubierta de techos

Para esta actividad se deberá contar con todo el equipo necesario, herramientas, andamios, equipo de seguridad para los trabajadores, y además se deberán tomar las medidas preventivas del caso. El contratista será el único responsable por la seguridad de sus trabajadores.

En cuanto a la instalación de la cubierta, se tendrá especial cuidado en que toda la superficie de un mismo plano quede a codal, libre de ondulaciones y quiebres, además cuidará que las pendientes sean las indicadas en los planos; debe instalarse el tipo de cubierta y hojalatería estipulada en planos.

Para toda la cubierta se colocarán láminas HG#28 ondulado, con traslape transversal de uno y medio canales mínimos, o de acuerdo con lo que indique el fabricante.

Las láminas se sujetarán a los clavadores mediante los respectivos tornillos taladrantes y empaques de neopreno, con especial cuidado de no romperlos al efectuar la sujeción, siguiendo estrictamente la recomendación del fabricante.

## 6. Repellos

Para el caso del repello el mismo se aplicará en las paredes a excepción del área de baños, ya que, las mismas deberán ser enchapadas. El repello será quemado y se afinará con repello fino intacto.

## 7. Cielo raso

La estructura y cieloraso será del estilo cielo suspendido y el acabado será en tablilla PVC, con un estructurado en aluminio, no se aceptarán “panzas” u otros defectos, en caso contrario deberá subsanarse el problema o construir nuevamente. Se deberá colocar cielos dentro del área de la casa, así como en los aleros.

## 8. Marcos y puertas

Se instalarán todas las puertas internas y externas que indique los planos, siendo puertas internas coloquiales y externas de pino

Se tendrá en cuenta siempre las siguientes directrices para la construcción:

- El ancho mínimo de los buques de las puertas será de 0.85m (siempre y cuando el sistema constructivo lo permita).
- Las agarraderas y llavines serán de fácil manipulación y deben instalarse a una altura de 0.90m.

- Todos los marcos de las puertas serán de madera de primera calidad, curada y cepillada en las cuatro caras.
- Los buques de puerta y ventanas serán a 2.10m de altura.

## 9. Pisos, enchapes y losa sanitaria

Todos los pisos y enchapes deberán quedar debidamente nivelados, los pisos deben ser de primera calidad. Se instalará cerámica o porcelanato según elección previa del Contratante. Los colores y acabados se coordinarán en su momento.

No se permitirá la colocación de pisos ni enchapes hasta que las superficies estén bien alineadas. El piso en el área de ducha será antideslizante. El área de la ducha contará con una Puerta corrediza.

Todas las piezas sanitarias, tales como inodoros, lavatorios, etc.; y sus accesorios serán de primera calidad, libre de ralladuras y deben colocarse perfectamente niveladas y alineadas.

El Contratista instalará las piezas sanitarias de acuerdo con las indicaciones del plano y con las instrucciones del fabricante, y coordinará su instalación con los trabajos acabados (pintura, por ejemplo), de manera que las piezas sanitarias queden instaladas debidamente.

El lavatorio deberá instalarse a una altura máxima de 0.90m. con un mueble chorreado, con enchape de cerámica, sin instalación de muebles.

Todas, excepto las que lo tienen como parte integral, deberán ser conectadas a la tubería de aguas negras por un sifón. Las piezas deberán soportarse adecuadamente de la pared o descansarán sobre una losa, firmemente sujetas. En el caso de los inodoros, se usará una brida para fijarlos.

En el suministro de agua de todas las piezas sanitarias se colocarán válvulas de independización cromadas. Las válvulas y los drenajes deben estar nivelados y simétricos.

El constructor será responsable por la limpieza y sustitución de piezas sanitarias o algún accesorio o aditamento que se dañe o deteriore durante el proceso de instalación. Será su responsabilidad proteger y reponer los accesorios, que se deterioren producto de las obras.

## 10. Tanque séptico y drenaje

Se colocará un tanque séptico de bloques de concreto. Drenaje con las dimensiones y el diseño que se indica en planos. Para el drenaje se utilizará tubo PVC drenasep 100mm de diámetro corrugado para distribuir aguas servidas a lo largo del drenaje. Se respetará la medida total del drenaje colocada en planos.

## 11. Evacuación de aguas pluviales

El contratista construirá toda la red de evacuación de aguas pluviales, sin embargo, tendrá especial cuidado en realizar todas las conexiones, cajas de registro o cualquier otro sistema requerido.

El sistema estará conformado por canoas esmaltadas, con bajantes de PVC en 3" ubicados en los extremos, además contará con sus respectivas cajas de registro pluviales. Todas las aguas serán entubadas y se evacuarán correctamente.

De igual manera, el contratista revisará que los diámetros de las tuberías de evacuación, las dimensiones de los registros pluviales y demás detalles del sistema sean suficientes y cuenten con la capacidad requerida para evacuar eficientemente todas las aguas, una vez que esté terminado el proyecto.

Para las canoas es de suma importancia que quede el debido espacio para darles mantenimiento.

## 12. Instalación Potable- Sanitaria

El contratista construirá la red de alimentación de agua potable y toda la red de evacuación de aguas negras y servidas, tendrá especial cuidado en realizar todas las conexiones, cajas de registro, ceniceros, trampas de grasa o cualquier otro sistema requerido, de manera que quede en perfecto estado de funcionamiento, siguiendo estrictamente los reglamentos del Ministerio de Salud, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de CR.

Todas las tuberías deberán quedar libres de obstáculos, como concreto, papeles, etc. En este proceso deberá realizar las pruebas de presión y gravedad para todas las tuberías.

Se contempla una llave externa.

### 13. Instalaciones eléctricas e iluminación

El proyecto contará con los servicios de un profesional, el cual deberá certificar las obras eléctricas con relación al cumplimiento de los reglamentos y códigos vigentes que sean pertinentes a las prácticas constructivas.

Los tableros de distribución eléctrica para iluminación y tomacorrientes serán como los indicados en los planos, con los tamaños y tipos indicados en los cuadros respectivos. Cada uno tendrá el número y tipo de interruptores indicados para el número de circuito mostrado en los planos.

Las tuberías y ductos eléctricos serán instalados como se indica en los planos constructivos. Se instalarán a nivel en los tramos horizontales y a plomo en los tramos verticales. Todos los tendidos de tuberías deberán efectuarse en forma ordenada y en línea recta, paralela o perpendicular a los ejes de columnas y paredes. Los dobleces se realizarán en ángulo recto.

Todos los conductores serán codificados por color para indicar fases, neutro y tierra. Además, deberán tener marcado su calibre y tipo de aislamiento desde fábrica. Cada circuito debe tener cable de neutro y tierra independiente.

En ningún circuito de potencia se usará cable de calibre menor al N° 12 AWG.

Se deben instalar luces led de empotrar en el cieloraso, y mínimo 3 tomacorrientes por habitación marca Eagle o similar. Se contempla la luz externa en la entrada y en la parte posterior.

El alcance del proyecto **No** contempla la colocación de lámparas de sobreponer ni lámparas colgantes.

Para el caso de la acometida eléctrica definitiva y el medidor se deberá coordinar con la empresa que brinda el servicio (ICE), La instalación final debe cumplir con los requerimientos que establece dicha institución.

### 14. Pintura general

Las áreas a las que se le aplicará algún tipo de pintura o protección serán las siguientes:

- Paredes internas: Se aplicará dos manos de pintura seat coal 3 en 1 de lanco en las áreas que se indican en planos.
- Todas las superficies deberán estar lijadas, selladas y libres de defectos y de polvo, antes de pintarse. Los agujeros de clavos, reventaduras e imperfecciones deben rellenarse con masilla especial.
- No se permitirá que queden pringues de pinturas en pisos y paredes de concreto o lijadas. La pintura debe aplicarse de manera uniforme y esperando un día entre cada aplicación o el tiempo recomendado por el fabricante para que la pintura logre secar bien.
- Los colores a elegir serán determinados en el proceso constructivo, para tal efecto debe coordinarse con el CONTRATANTE.

### 15. Ventanería

Se instalarán todas las ventanas respetando las dimensiones e indicaciones descritas en planos, los materiales deben ser de primera calidad, la ventanería será en aluminio color bronce y vidrio ahumado. En el baño principal se instalará puerta para baño tipo corrediza (fijo – móvil).

### 16. Muebles

Para el área de cocina se construirá un mueble concreto enchapado con azulejo, de aproximadamente 2 metros de largo por 60 cm de ancho. Este mueble se debe ajustar a un presupuesto previamente establecido. Se colocará un fregadero metálico Las conexiones del fregadero, lavatorio y pila al sistema mecánico se harán con sus correspondientes reducciones y sifones. En el caso de preferir el mueble en granito se deberá pagar la diferencia, con respecto al azulejo.

### 17. Acabados

Se detallan los precios bases para cada rubro de acabados, toda modificación a lo presupuestado será asumido por el cliente, eso quiere decir que el Contratante puede escoger cualquier tipo de acabo siempre que se respete los precios de referencia establecidos en el contrato de construcción firmado a la hora de formalizar.

### 20. Cuarto de pilas

El cuarto de pilas quedará abierto, es decir sin ninguna estructura de cerramiento. El acabo de piso será lujado. Se instalará una pila roja de un tanque y una batea, esta pila estará soportada por bloques de concreto de 12x20x40cm con repello.

El trabajo se recibirá como aceptado únicamente al momento en el que el Ingeniero encargado y el propietario le otorguen el visto bueno, y estos a su vez manifiesten su conformidad con las obras realizadas. **O bien la aceptación tácita o expresa por parte del Contratante, con el simple hecho de habitar la vivienda, se da por recibida la misma y entregada por El Contratista.**

EL CONTRATISTA deberá proveer las condiciones necesarias para la realización de las obras contratadas y todo el equipo correspondiente, sin ninguna responsabilidad para EL CONTRATANTE; a saber: materiales de construcción, equipo menor, herramientas.

El área de la obra es aproximadamente **68** metros cuadrados. Las obras se deberán ejecutar de acuerdo a lo estipulado en el dibujo (Anteproyecto) y planos constructivos por elaborar, las especificaciones técnicas, y las observaciones descritas por el ingeniero responsable durante sus visitas de inspección. El valor que EL CONTRATISTA cobra por la realización de los trabajos objeto de este contrato es de **¢21,800,000 (Veintiún millones ochocientos mil colones)**, NO SE INCLUYE dentro de la oferta lo correspondiente al pago de tasación, permiso de construcción y póliza del INS, ya que, es un trámite que se debe realizar personalmente, según clausula DECIMA PRIMERA, entregando la Vivienda terminada con el sistema llave en mano.

Toda relación contractual y laboral con los obreros será exclusivamente entre EL CONTRATISTA y sus empleados. EL CONTRATANTE no asumirá ninguna responsabilidad civil, penal o de cualquier otra índole derivada de los trabajos. Bajo ninguna circunstancia se entenderá que EL CONTRATISTA funge como intermediario laboral de EL CONTRATANTE.

MODIFICACIONES DEL PROYECTO – TRABAJOS ADICIONALES: EL CONTRATANTE puede ordenar que se **realicen cambios adicionales v/o que se aumenten los trabajos**, para lo cual EL CONTRATISTA analizará, coordinará y ejecutará los mismos, siempre y cuando se registren como órdenes de cambio. (TODO TRABAJO ADICIONAL FUERA DEL ALCANCE DE LA OBRA CONTRATADA DENTRO DEL PRECIO PACTADO EN SU ORIGEN, DEBERÁ CONTEMPLARSE COMO UNA **EXTRA** POR LO QUE SE DEBERÁ COBRAR COMO TAL AL CONTRATANTE) EL CONSTRUCTOR no ejecutará labor adicional alguna sin contar con la autorización por escrito del Arquitecto o encargado.

EL CONTRATISTA será el único responsable por la totalidad de los trabajos y materiales que se requieran para realizar este trabajo dentro de la jornada laboral (7:00am a 5:00pm). Durante los lapsos de tiempo que la cuadrilla de trabajo tenga que abandonar la obra por motivos personales. EL CONTRATISTA mantendrá libre en todo momento de acumulación de desperdicios o basuras la propiedad donde se ejecuta la obra y sus alrededores. Al finalizar la obra deberá retirar de la propiedad toda estructura temporal, escombros y material de desecho resultante de sus trabajos.

En el caso de ser necesario suspender los trabajos de construcción por caso fortuito o fuerza mayor (desastres naturales, accidentes laborales graves, muerte) las partes acuerdan que EL CONTRATISTA presentará una liquidación de gastos correspondientes únicamente a la obra ejecutada en ese momento, la cual será cancelada por EL CONTRATANTE después de inspeccionar y aprobar los trabajos realizados hasta ese momento.

EL CONTRATISTA se compromete a retirar del sitio en donde se realizan los trabajos, todo el equipo e instalaciones de su propiedad o el equipo y maquinaria que haya contratado a terceros, una vez concluidas las obras, en un plazo no mayor a seis días de haber terminado.

Ninguna de las partes podrá traspasar, ceder o en cualquier forma transferir sus derechos descritos en este contrato sin contar de previo con la autorización escrita de la otra parte. No obstante, el contratista podrá certificar el presente contrato para presentarlo ante cualquier entidad sea bancaria o privada para la obtención de un crédito sea dinerario o de materiales para la construcción.

EL CONTRATISTA no está facultado para contraer obligaciones, o en general, para contratar a nombre y representación de EL CONTRATANTE, queda entendido que EL CONTRATISTA para ningún efecto se considera como representante de EL CONTRATANTE.

Este contrato rige a partir de que se dé la orden de inicio del proyecto y tiene una vigencia de 12 semanas. En caso de cualquier atraso por motivos de causas fortuitas o de fuerza mayor el plazo de las 12 semanas presupuestadas cambiará por acuerdo de las partes.

El presente contrato tiene fuerza de ley entre cualquiera de las partes y se reservan el derecho a protocolizar o darle razón de fecha cierta a este contrato en el momento que lo consideren conveniente sin necesidad de comparecencia ni aviso previo a la otra parte.

Si EL CONTRATANTE O EL CONTRATISTA incurren en prácticas viciadas o incumplen en algún punto de lo pactado, pueden prescindir de este contrato. Previa verificación del incumplimiento causado. SON OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE. I) Cumplir con los lineamientos establecidos para el inicio de la construcción, como los son estar al día con los impuestos municipales a fin de tramitar los permisos y visados de construcción en el municipio que así lo requiera, no estar sancionado por el Municipio por prácticas indebidas con la construcción de edificios sin contar con los permisos respectivos. II) Cumplir con los servicios básicos ICE y AYA, cuando así lo requiera la construcción. III) Realizar los pagos y desembolsos cuando así lo solicite El contratista. IV) otorgar el aval previo en caso de realizar alguna modificación a la obra. SON OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: I) llevar un manejo adecuado según la bitácora de la obra. II) estar al día ante las instituciones públicas CCSS, Ministerio de Trabajo, Ministerio de Salud y Ministerio de Hacienda. III) cumplir con lo pactado según el contrato de acuerdo a cada desembolso.

De la garantía. La garantía que la empresa representada por el Contratista sea Inmobiliaria León Vargas, se registrará por las sanas prácticas de la GUÍA DE GARANTÍAS MÍNIMAS RECOMENDADAS PARA VIVIENDA de la CAMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCION, no obstante, en la citada Guía se detallan aspectos como la cobertura y los tiempos recomendados de garantía mínima. Modificaciones a los elementos de su vivienda realizados por terceros, en los cuales las manipulaciones de estos podrían dar por perdida la garantía otorgada por el desarrollador en este caso Inmobiliaria León Vargas. Es importante que consulte antes de realizar algún cambio o trabajo dentro de la misma. La falta o el inadecuado mantenimiento de su vivienda una vez entregada la misma, 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 de ser necesario y comprobado que el daño sea atribuible a la aplicación de la garantía. Entendido que si una vez entregada la vivienda y se demostrare que la vivienda sea por manipulación de terceros o bien por un mal mantenimiento comprobado de la edificación la garantía no aplicará. La empresa se compromete, mediante correo electrónico aportado por el Contratante a enviar la GUÍA DE GARANTÍAS MÍNIMAS RECOMENDADAS PARA VIVIENDA de la CAMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCION, o bien si la parte así lo desea se podrá dar impresa el día de la suscripción del presente contrato.

En todo lo no previsto en el presente contrato se debe indicar que el mismo se deberá regir por los principios establecidos en la legislación vigente de los contratos privados del Código Civil de Costa Rica, GUÍA DE GARANTÍAS MÍNIMAS RECOMENDADAS PARA VIVIENDA de la CAMARA COSTARRICENSE DE LA CONSTRUCCION, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, Publicado en el Alcance N° 62 La Gaceta N° 54 del 22 de marzo del 2018. Así como lo establecido a las prácticas y buenas costumbres en materia de Construcción del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. Por acuerdo de partes en caso de existir conflicto o alguna discrepancia entre las partes, se deberá agotar todas las vías del dialogo entre los contratantes, en segunda instancia se puede someter a la resolución Alternativa de Conflictos (RAC) o arbitraje y en última instancia a los Tribunales de Justicia para lo cual las partes citan como Domicilio Alajuela y sus tribunales.

Que en caso de una vez finalizada la obra entregada la vivienda o aceptada la obra según lo indicado en la cláusula segunda el Contratista podrá liquidar el saldo en descubierto y de no recibir la remuneración en un plazo de cinco días hábiles podrá proceder a cobrar por la vía judicial correspondiente conforme al Código Procesal Civil vigente.

### 3. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN

- Oferta válida para personas mayores de edad, residentes en Costa Rica.
- Aplica para clientes que adquieran la vivienda al contado, mediante crédito hipotecario o bono crédito clase media.
- No aplica para otros tipos de bonos (familia, extrema necesidad, etc.).
- El cliente deberá firmar contrato de construcción dentro del período de vigencia.
- Sujeto a inspección y viabilidad del terreno donde se construirá la vivienda.

### 4. EXCLUSIONES

- No aplica para:
  - Viviendas de baldosa
  - Viviendas en block
  - Viviendas de dos niveles
- No incluye:
  - Pago de permisos de construcción
  - Póliza del INS
  - Pago de peritaje (si se requiere)
  - Cualquier tipo de trabajo adicional no mencionado en la promoción.

### 5. FORMA DE PAGO

- Pago de contado
- Financiación mediante **crédito hipotecario**
- Aplicación de **bono crédito clase media**, si el cliente califica
- Asesoría gratuita para trámites del bono

### 6. RESTRICCIONES

- La promoción es válida únicamente durante el período establecido.
- Los precios están sujetos a cambios según ubicación del terreno, accesibilidad y condiciones técnicas.
- No se permiten modificaciones estructurales al diseño base sin un ajuste de precio y viabilidad técnica.

- Aplican costos adicionales si el terreno requiere relleno, nivelación, excavación especial o acarreo de materiales.
- La promoción es válida únicamente para los modelos incluidos y especificados en este reglamento.

## 7. MODIFICACIONES Y CANCELACIÓN

INMOBILIARIA LEÓN VARGAS se reserva el derecho de modificar este reglamento o cancelar la promoción en cualquier momento por razones de fuerza mayor, cambios en los costos de materiales o agotamiento de unidades disponibles.