

ANEXO 2

MEMORIA DE ACABADOS



BOTÁNICA GARDEN APARTMENTS

MAYO 2022

ACABADOS - AREAS COMUNES

HALL DE INGRESO:

- Piso Porcelanato de 60 x 60 o similar.
- Contrazócalo de Porcelanato de 0.10 mts de altura.
- Muros pintados y panelería de melamine según diseño.
- Techos con cielo raso de concreto prefabricado y pintado con pintura látex color blanco.
- Iluminación con artefactos dicroicos y leds según diseño.
- Mampara de cristal templado incoloro, accesorios de aluminio.
- Counter según diseño.

CORREDORES O PASADIZOS COMUNES:

- Pasadizos con piso Cerámico SAN LORENZO 45 x 45 cms o similar.
- Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar color blanco.
- Techos con cielo raso de concreto prefabricado y pintado con pintura látex color blanco.

ASCENSORES:

- Dos ascensores de última generación.
Marca: EDEL ASCENSORES
Procedencia: Fabricado en España
Web: www.edelsac.com

ESCALERA DE EVACUACIÓN:

- Escalera de cemento pulido con bruñado antideslizante.
- Pasamanos de metal pintado.
- Luces de emergencia
- Puertas cortafuego

SALA DE USOS MÚLTIPLES Y TERRAZA (Piso 1):

- Pisos:
 - Piso Porcelanato 60 x 60 cms color gris o similar.
 - Contrazócalo de piso Porcelanato 60 x 60 cms color gris o similar. H=0.10 mts.
 - Piso Cerámico Celima 45x45 o similar color grafito en baño anexo.
 - Contrazócalo de Cerámico 45x45 o similar color grafito en baño anexo. H= 0.10 mts.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar según diseño, y panelería en melamine según diseño.
- Artefactos de iluminación led según diseño.
- Mampara de cristal templado incoloro, accesorios de aluminio.

GIMNASIO (Piso 1):

- Pisos:
 - Piso 100% caucho SBR 10 mm en rollo color negro o similar.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar según diseño,
 - Panelería en melamine según diseño.
 - Espejo según diseño.
- Equipos:
 - 1 Elliptical Trainer
 - 1 Bicicleta
 - 1 Multigimnasio

SALA COWORKING (Piso 1):

- Pisos:
 - Piso Gres Porcelánico 15 x 60 cms look madera o similar.
 - Contrazócalo de piso gres porcelánico 15 x 60 cms look madera o similar. H=0.10 mts.

- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar según diseño.
- Mueble de melamine según diseño.

PISCINA Y SOLARIUM (Azotea):

- Piscina según diseño con acabado en pepelma o similar.
- Deck de madera o PVC o similar en zona de solárium
- Piso Cerámico SAN LORENZO de 45 x 45 cms o similar color gris en terraza.

LOUNGES BBQ (Azotea):

- Pisos:
 - Piso Porcelanato KLIPEN color gris formato 60 x 60 cms gris o similar.
 - Contrazócalo de Porcelanato KLIPEN color gris formato 60 x 60 cms gris o similar. H=0.10 mts.
 - Piso Cerámico Celima 45x45 o similar color grafito en baño anexo.
 - Contrazócalo de Cerámico Celima 45x45 o similar color grafito en baño anexo. H= 0.10 mts.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar según diseño del lounge
- Mesa de concreto con acabado según muestra, lavadero, grifería y equipo BBQ incluido.

ZONA DE ESTACIONAMIENTOS:

- Piso: Losa de concreto frotachado y rayado en rampa.
- Cielo Raso en concreto expuesto.
- Columnas, vigas y muros: cara vista solaqueados y señales preventivas con pintura de tráfico.
- Sistema de Extracción de Monóxido de Carbono en sótanos.
- Sistema de rociadores contra incendio en sótanos.
- Portones de garaje con sistema eléctrico con control remoto.

OTROS:

- Puerta Principal de vidrio templado incoloro de 10 mm y tirador de acero inoxidable.
- Portero Eléctrico
- Extintores en áreas comunes de acuerdo a diseño.
- Cisterna y bomba de agua (sistema de presión constante), cisterna y bombas de agua contra incendio.
- Un control remoto de puerta de garaje por cada estacionamiento.
- Cerco eléctrico en áreas comunes y cámaras de seguridad para control de ingreso peatonal y vehicular.

ACABADOS DE LOS DEPARTAMENTOS

PAREDES Y TECHOS:

- Paredes: con ladrillo Blanco Sílico Calcáreos o King Block o similar.
- Paredes con acabado en papel mural y cornisa de poliestireno en encuentro de pared y techo.
- Techos con cielo raso de concreto prefabricado y pintado con pintura látex color blanco.
- Techos en baños de concreto prefabricado y pintado con pintura al óleo.
- Techos: Losa aligerada de 20 cms, concreto de $f_c=210 \text{ kg/cm}^2$.

SALA – COMEDOR Y DORMITORIOS:

- Piso Gres Porcelánico o cerámico look madera en formato aproximado de 15 x 80 cm o similar.
- Contrazócalo de madera h: 7 cm.

COCINAS Y KITCHENETTES:

- Revestimientos:
 - Piso Gres Porcelánico o cerámico look madera en formato aproximado de 15 x 80 cm o similar.
 - Tablero o encimera de Granito color negro Aracruz.
 - Pared con enchape en cerámico Blanco brillante 30 x 60 cm o similar en zona entre muebles altos y bajos.
- Mobiliario y equipamiento:
 - Muebles altos en melamine blanco con puertas y lados vistos con acabado en poliuretano blanco.
*La altura de los muebles altos puede variar dependiendo de la arquitectura y/o si se encuentran bajo viga, entre 60 cms y 80 cms.
 - Muebles bajos de melamine blanco con puertas en melamine look madera*.
*La tonalidad del melamine tipo madera puede variar dependiendo del lote de producción.
- Aparatos:
 - Lavadero de Acero Inoxidable de 1 poza, 40 x 34 cms
Marca: Teka o Tramontina o similar.
- Griferías:
 - Mezcladora monocomando Marca Vainsa o similar.
- Equipamiento de Cortesía:
 - Cocina encimera para gas natural (4 hornillas), campana extractora de recirculación de 60 cms de instalación bajo mueble y horno eléctrico.

VENTANAS Y MAMPARAS:

- Ventanas y mamparas con Sistema Nova, hojas corredizas de cristal transparente /pavonado de 6mm y 10 mm respectivamente con pestillo y felpa y rieles de aluminio.

Las ventanas de los departamentos cuyos ambientes tengan vista hacia los pozos de luz interiores, deberán cumplir con la normativa distrital, paño fijo pavonado hasta una altura de 1.60 mts y posterior a ello hojas corredizas con vidrio transparentes.
- Extractores en baños (por temas de seguridad, no aplican ventanas en los ambientes de baño), con excepción de los baños que cuenten con ventanas hacia el pozo de luz interior.
- Rejillas o aberturas de ventilación para sistema de Gas, en ambientes de Sala Comedor y/o Cocinas de acuerdo con el proyecto de gas en los departamentos que corresponda.

BAÑOS PRINCIPALES Y SECUNDARIOS:

- Revestimientos:
 - Piso Cerámico, gris formato 45 x 45 cms o similar.
 - Pared con enchape Cerámico San Lorenzo 45x27 Blanco Satinado, h= 2.10 mts o similar.
 - Cerámico de detalle de ducha.
 - Encimera de Mármol Travertino
- Aparatos Sanitarios:
 - Inodoro de losa vitrificada.
Modelo: One Piece Advance 2.0 Blanco u otro modelo similar.
Marca: Trébol o similar.
 - Lavatorio de losa vitrificada o similar.
Modelo: Mimbell o similar.
Marca: Trébol o similar.
- Griferías:
 - Mezcladora Monocomando Minimalista Baja o similar
Acabado cromado
Marca: Vainsa o similar.
 - Mezcladora de Ducha Monocomando o similar.
Acabado cromado

Marca: Vainsa o similar

- Cabeza de Ducha minimalista o similar.
Acabado cromado
Marca: Vainsa o similar.

MEDIO BAÑO DE VISITA: (en los casos que corresponda según distribución)

- Revestimientos:
 - Piso Cerámico, gris formato 45 x 45 cms o similar.
 - Contrazócalo de Cerámico 45 x 45 cms – h: 0.10 mts
 - Encimera de Mármol Travertino
- Aparatos Sanitarios:
 - Inodoro de losa vitrificada.
Modelo: One Piece Advance 2.0 Blanco o similar
Marca: Trébol o similar.
 - Lavatorio de losa vitrificada o similar.
Modelo: Mimbell
Marca: Trébol o similar.
- Griferías:
 - Mezcladora Monocomando Minimalista Baja o similar.
Acabado cromado
Marca: Vainsa o similar.

TERRAZAS O BALCONES: (en los departamentos que corresponde según distribución)

- Pisos:
 - Piso Cerámico, CELIMA, gris formato 45 x 45 cms o similar.
 - Contrazócalo de Piso Cerámico, CELIMA, gris formato 45x45 o similar en h: 0.10 mts.
- Barandas:
 - Barandas con cristal templado incoloro de 10 mm y accesorios.

CARPINTERÍAS, PUERTAS Y CLOSETS:

- Puerta Principal contraplacada con enchape de madera acabado en laca y marcos de madera (marco 9 cm), con cerradura Cantol o similar, bisagras zincadas 3"x 3" marca Stanley o similar.
- Puertas interiores contraplacadas en MDF acabadas al duco y marcos de madera 1 ½" x 2 ½", acabado en blanco con cerrajería Cantol o similar, bisagras zincadas 3"x 3" marca Stanley o similar.
- Puerta de cocina contraplacada en MDF acabadas al duco, tipo Pivot en los departamentos que corresponda según distribución de plano, con rejillas de ventilación en los casos que corresponda.
- Puerta de lavandería con marcos y perfiles de aluminio color natural con cristal templado arenado en los departamentos que corresponda según distribución de plano.
- Closets con puertas batientes en melamine de color blanco, espesor de 18mm, con tiradores y barra de colgar en los departamentos que corresponda según distribución de plano.
- Walk in closets (en los casos que corresponda) con barra de colgar (no incluye puertas batientes).

LAVANDERÍAS Y CLOSETS DE LAVADO (según distribución):

- Revestimientos:
 - Pared Cerámico América blanco o similar. A 120 cm de altura en zona de lavadero (en los departamentos que corresponda o cuya distribución permita contar con lavarropa).
 - Piso Cerámico Piedra Gris 30 x 30 o similar.
- Aparatos*:
 - Lavarropa de Losa Vitrificada con pared frontal acanalada color Blanco
Marca: Trébol o similar.

Modelo: Amazonas 54 x 45 x 31 cms o similar.

*En los departamentos que corresponda según distribución de plano.

- Grifería:

- Grifería en Lavadero*

Marca: Italgriif o similar.

Modelo: Línea Broncería cromo granallado o similar.

*En los departamentos que corresponda o cuya distribución permita contar con lavarropa.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE GAS:

- Medidores de energía eléctrica (monofásico) independiente para cada departamento.
- Salida de Teléfono en sala y dormitorio principal.
- Salida de TV-Cable en sala y dormitorios.
- Salida para intercomunicador adicional en dormitorio principal
- Placas eléctricas marca Simón o similar en Tomacorrientes e Interruptores.
- Interruptores termo magnéticos Marca Epem o similar.
- Equipo de Intercomunicador en cocina o kitchenette.
- Salida para 1 centro de Luz adosado en todos los ambientes (no se incluye luminarias)
- Un detector de humo en hall y un detector de temperatura en cocina.
- Redes Internas de distribución para Gas Natural (únicamente para cocina encimera y terma según corresponda), cuya conexión de suministro deberá ser contratado por cada cliente con la empresa prestadora del servicio, cuando esté disponible en el distrito.) Las termas de los departamentos tipo 1 (501, 601, 701, 801 y 1001) y tipo 13 (410, 512, 613, 713, 812, 912 y 1013), necesariamente deberán ser de tipo eléctricas.

INSTALACIONES SANITARIAS:

- Se considera tuberías de agua de PVC marca PAVCO o similar en redes exteriores (montantes de agua y desagüe) y tuberías bicapa con unión termo mecánica (agua fría y agua caliente) y tuberías PVC PAVCO o similar en desagüe en interiores.

NOTAS:

- Los materiales y/o acabados podrán cambiarse sin previo aviso por otros similares ajustándose a las condiciones del mercado y stock.
- Las áreas y medidas corresponden a los planos del anteproyecto, por lo que podrían sufrir modificaciones durante el desarrollo del proyecto y obra.
- Las piedras (mármoles y granitos) son un material natural, por lo tanto, pueden presentar variaciones de tonalidad y veta, no habiendo lugar a reclamos.
- Los porcelanatos y cerámicos pueden presentar variaciones de tonalidad dependiendo de los lotes de fabricación.
- En caso de uso de equipos de secadora de ropa, los mismos deberán ser eléctricos y contar con vaporizador.
- En baños no se incluyen accesorios tales como jabonera, colgadores, espejos, puertas de cristal, mueble bajo lavadero, papelera, etc.
- Closets y walk in closets no incluyen divisiones interiores, cajoneras, zapateras, maleteros, etc.
- El sistema de ventanas y mamparas no es del tipo antirruidos.
- Las imágenes 3D a color en el brochure de ventas, fueron elaboradas con fines ilustrativos y sus características y dimensiones son aproximadas, no constituyendo necesariamente una representación exacta de la realidad. Su objetivo es mostrar una caracterización del proyecto y no cada uno de sus detalles.

1. OTROS PARÁMETROS A CONSIDERAR:

- 1.1. La empresa VENDEDORA se reserva el derecho de realizar cualquier cambio en los acabados y el mismo que de realizarse será únicamente por otros de igual calidad, sujetos a la disponibilidad de nuestros proveedores y/o diseño del arquitecto y/o especialistas y será informado a los propietarios mediante actualización en la página web.
- 1.2. Los acabados, equipamiento y mobiliario de las zonas comunes son decisión exclusiva de LA VENDEDORA.
- 1.3. Los departamentos contarán con un suministro independiente de energía eléctrica (EDELNOR o LUZ DEL SUR). Asimismo, el edificio contará con un (1) medidor de agua, sin embargo, cada departamento contará con un (1) contómetro o contador de agua.
- 1.4. LA VENDEDORA, dejará las redes internas de gas natural y los espacios para los gabinetes de los medidores. Cuando el servicio de gas natural esté disponible en el distrito, EL COMPRADOR se encargará de contratar al concesionario de gas natural para la instalación del medidor y apertura del servicio y al Instalador independiente a fin que realice las habilitaciones pertinentes como la instalación de reguladores y conectores para los artefactos, chimeneas o ductos para las termas de ser el caso, etc. Todos los costos de contratación del servicio e instalación serán asumidos por EL COMPRADOR.
Se debe tener en cuenta que LA VENDEDORA no se hace responsable de cualquier demora que pueda generar el concesionario de gas natural.
- 1.5. EL COMPRADOR podrá realizar trabajos de modificaciones y/o refacciones en el inmueble adquirido una vez entregado el inmueble al Comprador mediante el Acta de Conformidad de Entrega del inmueble y obtenido el Certificado de Finalización de Obra por parte de la Municipalidad respectiva.
- 1.6. Se deja claramente establecido que, si EL COMPRADOR opta por contratar personal y/o contratistas ajenos a la empresa VENDEDORA, ésta NO se hace responsable de cualquier daño que pueda ser ocasionado por dicho personal y/o contratistas en los inmuebles, áreas comunes y/o terceros. Además, el COMPRADOR declara conocer y aceptar que la empresa VENDEDORA se reserva el derecho de efectuar trabajo alguno, sobre los realizados por el personal y/o contratistas tomados por el COMPRADOR, eximiendo a la empresa VENDEDORA de toda responsabilidad presente y/o futura, sobre defectos y/o problemas que se reporten y/o cualquier otro que se presente.
- 1.7. EL COMPRADOR tiene conocimiento de la TABLA DE TOLERANCIAS, la cual tiene como finalidad establecer los rangos de error admisibles de los componentes de un bien inmueble, a partir de las capacidades de producción de la industria proveedora de insumos para el sector construcción y de los alcances de las prácticas constructivas del gremio, por los que acepta dichos márgenes según se exponen en la tabla líneas abajo.

2. CONDICIONES DE GARANTÍA:

SANEAMIENTO DE VICIOS OCULTOS:

HPC INVEST S.A.C., otorga una garantía comercial de doce (12) meses contados desde la recepción del Inmueble por EL COMPRADOR, contra cualquier vicio oculto existente en el Inmueble, comprometiéndose a sanear el mismo.

PÉRDIDA DEL INMUEBLE:

HPC INVEST S.A.C. otorga a todos LOS COMPRADORES de sus Inmuebles, una garantía comercial de diez (10) años contados desde la obtención del Certificado de Conformidad de Obra, **sobre cualquier grave defecto de las estructuras** que pueda tener el Inmueble.

REFERENCIAS Y RESTRICCIONES:

1. No se consideran vicios ocultos los que el COMPRADOR pueda conocer actuando con la diligencia debida.
2. Se entiende por grave defecto de estructura, cualquier vicio que ponga en peligro grave el Inmueble, lo destruya total o parcialmente o presente un evidente peligro de ruina.
3. La garantía se computa desde el momento de recepción del Inmueble, acto que se identifica con la firma del Acta de Entrega.
4. Cualquier manipulación por parte de EL COMPRADOR o de cualquier tercero a un vicio existente dejará sin efecto las presentes garantías comerciales.
5. Las obligaciones de HPC INVEST S.A.C bajo las garantías expresadas no son de aplicación a vicios que resulten de: (i) abuso, negligencia, accidente, caso fortuito o fuerza mayor, o desgaste natural por uso del Inmueble; y/o, (ii) la falta de cumplimiento de las instrucciones mencionadas en el Manual del Propietario del que se hace entrega con la firma del Contrato de Compra Venta.
6. La presente garantía no podrá ser prorrogada y se entiende dentro de los alcances de la Ley Peruana.

TABLA DE TOLERANCIAS				
ELEMENTO	NOMBRE TECNICO	MATERIAL PREDOMINANTE	TOLERANCIA	LIMITE MÁXIMO
Paredes Divisorias Pintadas con látex	Tabiques de Albañilería Armada	Unidades de Ladrillo de Concreto o Sílico Calcáreo	Terminación de la Superficie	2.00 mm/m.
			Fisuras en la Bruña	2.00 mm.
			Fisuras fuera de la Bruña	0.50 mm.
Paredes Divisorias Solaqueadas	Tabiques de Albañilería Armada	Unidades de Ladrillo de Concreto o Sílico Calcáreo	Terminación de la Superficie	3.00 mm/m.
			Fisuras en la Bruña	1.00 mm.
			Fisuras fuera de la Bruña	0.50 mm.
Paredes Perimetrales Pintadas con Látex	Tabiques de Albañilería Confinada	Unidades de Ladrillo de Arcilla King Kong 18 Huecos	Terminación de la Superficie	2.00 mm/m.
			Fisuras en la Bruña	1.50 mm.
			Fisuras fuera de la Bruña	0.50 mm.
Paredes Solaqueadas perimetrales en Sótanos	Muros de Sostenimiento de Concreto Solaqueado	Concreto Armado (Estructural) recubierto con una mezcla de cemento con cal.	Deformación de su Superficie	5.00 mm/m.
			Fisura por contracción de fragua	0.50 mm.
Esquina Recta en Paredes	Escuadra en encuentros de planos	Basada en una escuadra recta (90°) de 50 cms	Escuadra en encuentro de paredes	3.00 mm.
			Escuadra en encuentro de pared y techo	3.00 mm.
Techos Pintados	Cielo Raso de Cemento Pintado	Mezcla de Cemento con Superficie pintada	Terminación de la Superficie	3.00 mm/m.
			Fisuras fuera de la Bruña	0.50 mm.
Bruña	Junta de Dilatación de la Tabiquería	Polietileno Expandido cubierto de Cemento	Pérdida de Linealidad en Junta Horizontal	3.20 mm /3m.
Pisos Laminados, Bambú y Flotantes de todo tipo	Piso Laminado con apariencia de madera, piso bambú	Compuestos Minerales y Vinílicos Compuestos Sólidos Curados	Terminación de la Superficie	3.00 mm/m.
			Separación entre Piezas	1.00 mm.
			Separación con el zócalo	2.00 mm.
Zócalos laminados o madera o poliestireno o mdf pintado.	Contrazócalo de madera o laminado o poliestireno o mdf pintado.	Madera o material similar al piso laminado o poliestireno o mdf.	Separación al Muro	1.00 mm.
			Separación al Piso	2.00 mm.
Piso Pulido	Piso de Cemento Pulido	Mezcla de Cemento con Arena Gruesa	Terminación de la Superficie	2.50 mm/m.
			Fisura por contracción de fragua	0.50 mm.
Enchapes en Piso y Pared	Superficie Enchapada	Mayólicas, Cerámicos, Porcelanatos, Gres, Mármoles, etc.	Terminación de la Superficie	Máx. 1.50 mm.
			Diferencia de Separación de la Junta fraguada.	1.50 mm.
			Variación de Intensidad y/o tonalidad	8% (1)
			Alabeo de la Pieza	(2)
			Diferencia de tamaño de la pieza	(2)
Pisos	Piso Terminado	Varios	Variación de Pendiente de Diseño	3.00 mm.
Puertas y Marcos de Puertas	Hoja de Puerta, piernas (lados verticales), cabezal (lado horizontal superior) del marco de puerta	Madera, MDF, HDF o aluminio	Alabeo	2.00 mm.
			Verticalidad (desplome)	3% (de la altura)
			Horizontalidad (desnivel)	3% (del ancho)
			Altura del Vano	6.00 mm.
			Ancho del Vano	6.00 mm.
Mármoles, Granitos y Cuarzos	Mesadas de Mármol, Granito y Cuarzos	Granito, Mármol y cuarzos de Distintas Calidades	Alabeo (Superficie)	1.00 mm.
			Junta de Planchas	1.00 mm.
			Tonalidad	(3)

NOTAS 2

- (1) Se compara una pieza (unidad de enchape) con las demás piezas del ambiente.
- (2) las tolerancias dependen del fabricante de los materiales instalados particularmente en cada edificio.
- (3) Los materiales de origen natural como los mármoles, granitos y cuarzos, no tienen tolerancia en su aspecto superficial como tonalidad, coloración, homogeneidad, ancho de vetas, etc. La apariencia de las piedras no es uniforme y varía de acuerdo a la distribución de los elementos minerales que lo componen, por lo que nunca será como la muestra instaladas en el departamento piloto ya que cada pieza es única.