

**ANEXO 2**

**MEMORIA DESCRIPTIVA**

**ZOE URBAN APARTMENTS**



**OCTUBRE 2023**

## **GENERALIDADES:**

El edificio multifamiliar Zoe Urban Apartments se encuentra ubicado en la Av. El Sol Este N° 555, Esq. Ca. Enrique Barrón – Barranco, Lima- Perú. La propiedad ocupa una superficie de terreno con un área de 1369.78 m<sup>2</sup>, contando con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el frente con la Av. El Sol Este .....45.70 ml.  
Por el lindero lateral derecho con Calle Enrique Barrón.....35.50 ml.  
Por el lindero lateral izquierdo.....20.05 ml.  
Por el fondo con línea quebrada de dos tramos de .....35.00 ml y 12.50 ml.  
Zonificación: RDA – RDM (Residencial Densidad Alta / Residencial Densidad Media)

## **PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO**

Se proyecta un edificio multifamiliar dentro de los alcances establecidos por la Normatividad vigente, con una altura de 17 pisos. El edificio se construirá en 2 etapas, sin embargo, ambas etapas estarán conectadas entre sí. El núcleo de circulación vertical (escalera + ascensores) se encuentra ubicado en la etapa 1 y funcionará para ambas etapas.

Para el presente caso, el primer piso estará destinado para uso Comercial y áreas comunes del edificio residencial y los 16 pisos siguientes, sumados a la azotea permitida, tendrán uso residencial. Para solucionar los estacionamientos vehiculares tanto de la zona comercial y residencial se plantean 05 niveles de sótanos.

El planteamiento arquitectónico propone en el primer piso (Nivel +-0.00) el nivel de ingreso a los Locales Comerciales desde la Av. El Sol Este y la Calle Enrique Barrón. El ingreso peatonal hacia la Vivienda Multifamiliar (Nivel +-0.00) se realizará desde la Calle Enrique Barrón. En el Primer piso de la zona residencial se encontrará un lobby de doble altura, los elementos de circulación vertical: 04 ascensores y escaleras de evacuación y el acceso a una Sala Social/ Coworking /Recording Space con su terraza.

En cuanto a la accesibilidad vehicular se resuelve a través de una rampa de 6.00m de ancho que da frente a la Calle Enrique Barrón, la cual comunica los 05 sótanos y abastece a los 175 estacionamientos propuestos en los sótanos.

Los pozos de luz han sido calculados en base a la Norma A.010, Artículo 19° del RNE, considerando la tolerancia de 20% establecida en su último párrafo.

## **DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO**

El Proyecto plantea un edificio de 17 pisos más azotea y 05 sótanos de estacionamiento. El Primer piso será empleado para uso de Locales Comerciales y también para el ingreso peatonal y un área social del área residencial.

### **Primer Piso**

El edificio cuenta con tres accesos: el primero al Lobby del Edificio de Vivienda Multifamiliar, desde la Calle Enrique Barrón, el segundo desde la Av. El Sol Este y la Calle Enrique Barrón a los 07 Locales Comerciales, y el tercero para acceso vehicular a los sótanos desde la Calle Enrique Barrón.

Desde la Recepción o Lobby del edificio se accede al hall de ascensores. El núcleo de circulación vertical cuenta con cuatro ascensores y una escalera de evacuación que comunica los 23 niveles (5 sótanos + 17 pisos + azotea). En este nivel se encuentra un área social de reuniones /coworking /recording space + terraza para uso de los residentes.

### **Segundo Piso**

Cuenta con un vestíbulo de ascensores y un hall distribuidor que conduce a las diferentes viviendas en planta, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado. En este nivel se encuentran 06 Departamentos de la primera etapa y 8 departamentos de la segunda etapa. Asimismo, este nivel contempla un acceso a una terraza común a la cual tienen vista los departamentos interiores.

### **Del Piso 03 al Piso 17.**

Todos los pisos superiores cuentan con un hall de ascensores y un hall distribuidor que conduce a las diferentes viviendas en planta, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado. Del Piso 03 al 17 se encuentran 15 Departamentos por nivel, donde 7 corresponden a la primera etapa y 8 departamentos de la segunda etapa.

### **Azotea**

En la azotea del edificio se desarrollan las áreas comunes del proyecto como siguen:

Sobre la Primera etapa: Piscina + sundeck, sala de niños con terraza, Lounge Bar + terraza BBQ 1 y 2, Sala de Estar + Terraza BBQ 3.

Sobre la segunda etapa: Sala de Estar + Terraza BBQ 4, Lavandería común, Game Room, Spa + Jardín, Gimnasio + jardín, Bar – Billar + terraza jardín.

### **Sótanos**

A los sótanos se accede desde la vía pública con una rampa doble (6.00m de ancho) de 15% de pendiente.

En el primer sótano se ubica el cuarto de tableros, el cuarto de basura.

Los 5 niveles de sótanos albergan 175 estacionamientos y 104 depósitos.  
En el nivel de sótano 5 se ubican las cisternas de agua de consumo diario tanto comercial y residencial y agua contra incendio con sus respectivos grupos de bombeo.

## **ACABADOS - AREAS COMUNES**

### LOBBY Y SALA DE ESPERA:

- Piso Porcelanato de 60 x 60 o similar.
- Contrazócalo de Porcelanato de 0.10 mts de altura.
- Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar color blanco.
- Panelería con enchape de melamine o similar.
- Techos con cielo raso de concreto prefabricado y pintado con pintura látex color blanco.
- Iluminación con artefactos led 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 Y ELEVADOR:

- Cuatro ascensores de última generación.  
Marca: EDEL ASCENSORES  
Procedencia: España  
Web: [www.edelsac.com](http://www.edelsac.com)
- 1 plataforma de discapacitados (Área de Piscina)  
Marca: EDEL ASCENSORES  
Procedencia: España  
Web: [www.edelsac.com](http://www.edelsac.com)

### ESCALERA DE EVACUACIÓN:

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

### ZONA DE ESTACIONAMIENTOS:

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

### SALA COWORKING + RECORDING SPACE:

- Pisos:
  - Piso de Porcelanato look madera o similar
  - Contra zócalo de Porcelanato de 0.10 mt de altura.
  - Piso tipo mosaico empastado de 20x20 cm según diseño o similar.
- Paredes:
  - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura a látex.
  - Panelería con enchape tipo Madera
- Techos tarrajeados y pintados.
- Iluminación con artefactos led según diseño.

### PISCINA + SUNDECK:

- Pisos:
  - Piso Porcelanato medida de 45x90 o similar
  - Deck de madera o PVC o bambú, según diseño.
  - Pielma de piscina modelo liso verde oscuro
- Paredes:
  - Cerámico de 20x20 cms o similar.
  - Pintura Latex satinada color blanco humo o similar.

#### SALA DE NIÑOS + TERRAZA

- Pisos:
  - Piso de Porcelanato o similar.
- Paredes:
  - Pintura látex satinada según diseño.
  - Enchapes y panelería en melamine según diseño.
- Iluminación con artefactos led

#### LOUNGE BAR + TERRAZA BBQ 1 Y 2

- Pisos:
  - Piso de Porcelanato o similar
- Paredes:
  - Cerámico de 0.10 x 0.10.
  - Jardín Vertical artificial
  - Pintura látex satinada según diseño.
- Iluminación con artefactos led
- Muebles BBQ y Bar con acabado en piedra o similar.

#### SALA DE ESTAR TV + TERRAZA BBQ 3 Y 4

- Pisos:
  - Piso de Porcelanato o similar.
- Paredes:
  - Pintura látex satinada según diseño.
- Iluminación con artefactos led
- Muebles BBQ con acabado en piedra o similar.

#### LAVANDERIA COMUN:

- Revestimientos:
  - Piso de Porcelanato o similar.
  - Enchape cerámico en pared según diseño
- Aparatos:
  - Lavadero de losa Vitrificada con pared frontal acanalada color Blanco
  - Marca: Trébol o similar.
  - Modelo: Amazonas 54 x 45 x 31 cms o similar.
- Instalaciones: dicho espacio contará con un contador de agua y un remarcador independiente para lectura de consumo de luz.

#### GAME ROOM

- Pisos:
  - Piso de Porcelanato o similar.
- Paredes:
  - Pintura látex satinada según diseño.
  - Panelería tipo enchape de melamine
  - Viniles según diseño.
- Iluminación con artefactos led

#### SPA

- Pisos:
  - Piso de Porcelanato o similar.

- Paredes:
  - Pintura látex satinada según diseño.
  - Enchape cerámico en pared según diseño
- Iluminación con artefactos led

#### GIMNASIO:

- Pisos:
  - Piso 100% caucho SBR 10 mm en rollo.
- Paredes:
  - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar según diseño en gimnasio.
  - Espejo según diseño.
- Iluminación con artefactos led
- Equipamiento: 2 trotadoras, 2 elípticas, 2 bicicletas, 1 multi gimnasio, 1 pelota.

#### BAR – BILLAR + TERRAZA JARDÍN.

- Pisos:
  - Piso de Porcelanato o similar.
  -
- Paredes:
  - Pintura látex satinada según diseño.
  - Cerámico de 0.10 x 0.10.
  - Panelería tipo enchape de Listones en de melamine y/o mdf pintado según diseño

#### OTROS:

- Puerta Principal de vidrio templado incoloro de 10 mm y tirador de acero inoxidable.
- Portero Eléctrico
- Extintores y luces de emergencia en áreas comunes de acuerdo con el diseño.
- Cisterna y bomba de agua (sistema de presión constante)
- 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 - 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 fc=210 kg/cm2.

#### Sala – Comedor, dormitorios y estudios:

- Piso laminado tipo Madera o similar de 8 mm.
- Contrazócalo de 7 cms de alto a juego con el piso laminado.

#### Baños Principales y Secundarios:

- Revestimientos:
  - Piso Cerámico CELIMA Color Gris formato 45 x 45 o similar.
  - Pared con enchape en Cerámico blanco 27 x 45 cmx o similar. Altura 210 cm.
  - Cerámico de Detalle de ducha.
  - Encimera de Mármol Travertino.
- Aparatos Sanitarios:
  - Inodoro de losa vitrificada, modelo One Piece, marca Trebol o similar.
  - Lavatorio ovalín de cerámica vitrificada color blanco, marca Trebol o similar.

- Griferías:
  - Mezcladora Monocomando Baja para lavatorio, Línea Mares Aquarius, marca Vainsa o similar.
  - Mezcladora de Ducha Monocomando, con salida de ducha, línea Mares Aquarius, marca Vainsa o similar.

#### Cocinas y Kitchenettes:

- Revestimientos:
  - Piso de Porcelanato Marfil o Gris 60 x 60 cm o similar.
  - Pared con enchape en cerámico Blanco Extra 30 x 60 cm o similar en zona entre muebles altos y bajos.
  - Tablero o encimera de granito color Sal y Pimienta o similar.
- Aparatos:
  - Lavadero de Acero Inoxidable de 1 poza, modelo Rectangular BL de 40 x 34 cms, Marca: TRAMONTINA o similar.
- Griferías:
  - Mezcladora monocomando para lavadero pico F, line Bali, marca Vainsa o similar.
- Mobiliario:
  - Muebles altos en melamine blanco y puertas con acabado en poliuretano blanco, muebles bajos de melamine blanco con puertas en melamine look madera. Distribución de mobiliario de acuerdo con el Plano de Arquitectura o anexo 1.
  - En los casos que corresponda según distribución el mueble bajo contará con un espacio para equipo de lavaseca de 60 x 60 cm y 85 cms de alto
- Equipamiento de Cortesía:
  - Cocina encimera para gas (4 hornillas) y campana extractora de recirculación de 60 cms de instalación bajo mueble, en departamentos de 2 y 3 dormitorios.
  - Cocina encimera para gas (2 hornillas) y campana extractora de recirculación de 60 cms de instalación bajo mueble, en departamentos de 1 dormitorio.

#### Closets de Lavado / Lavandería (según distribución):

- Revestimientos:
  - Piso Cerámico CELIMA Piedra Gris 30 x 30 o similar.
  - Pared Cerámico América blanco o similar. A 120 cms de altura en zona de lavadero (en caso de contar con proyección de lavadero)
  - Lavarropa de losa vitrificada modelo Amazonas color blanco, marca Trebol\* (según distribución de planos)

#### Balcones (en los casos que corresponda 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.
- Puertas de baños 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. Hoja de puerta podría tener una separación de 1.5 a 2.0 cms del piso por temas de extracción mecánica.
- 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 según distribución) con barra de colgar (no incluye puertas).
- Los ambientes denominados Estudios no cuentan con puertas y con closets, salvo indicación señalada en el plano Anexo1.

#### Ventanas y Mamparas:

- Ventanas y mamparas con Sistema Serie 20 y 25 respectivamente, hojas corredizas de ventanas en cristal laminado transparente de 6mm y paños fijos en 8mm, hojas corredizas de mamparas en cristal laminado transparente de 8mm.
- Extractores en baños (por temas de seguridad, no aplican ventanas en los ambientes de baño)
- Rejillas o aberturas en la fachada para ventilación del sistema de Gas, en ambientes de Sala Comedor y/o Cocinas de

acuerdo con el proyecto de gas.

#### Instalaciones Eléctricas y de Gas:

- Salida de Teléfono en sala y dormitorio principal
- Salida de TV-Cable en todos los dormitorios y sala.
- Placas eléctricas marca Simon o similar en Tomacorrientes e Interruptores.
- Tablero Eléctrico con llaves termo magnéticas.
- 01 pulsador de timbre ubicado al ingreso del departamento y 1 zumbador de timbre ubicado en el interior del departamento (zona de cocina o kitchenette)
- Circuito independiente para alumbrado y para tomacorrientes.
- Medidor monofásico para cada departamento.
- Potencia contratada entre 4.5 KW y 5.5KW dependiendo del tamaño del departamento.
- Intercomunicador en cocina con botón para chapa eléctrica.
- Tuberías PVC marca Pavco.
- Salida para centro de Luz adosado en todos los ambientes (no se incluye luminarias)
- Redes Internas de distribución para Gas Natural (únicamente para cocina encimera y terma), cuya conexión de suministro deberá ser contratado por cada cliente con la empresa prestadora del servicio.
- No cuenta con instalación eléctrica necesaria para la instalación de cocina eléctrica de pie, encimera eléctrica, horno eléctrico, terma eléctrica, lavaplatos, aire acondicionado, etc.

#### 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 en desagüe en interiores.

#### **NOTAS:**

- Los materiales y/o acabados podrán cambiarse sin previo aviso por otros similares ajustándose a las condiciones del mercado.
- 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.
- 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, etc.
- Closets no incluyen divisiones interiores, cajoneras y zapateras.
- El sistema de ventanas y mamparas no es del tipo antirruidos.
- Las imágenes 3D a color en el brochure de ventas y de la presente memoria descriptiva, 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 PARA 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, medidor monofásico (LUZ DEL SUR). Asimismo, el edificio contará con dos (2) medidores de agua, uno (1) para la parte residencial y uno (1) para la parte comercial, sin embargo, cada departamento contará con un (1) contómetro o contador de agua.
- 1.4. El área de lavandería común se entregará sin equipamiento dado que dicho espacio será dado en concesión a una empresa de lavanderías, previo contrato, que implementará, administrará y dará mantenimiento a los equipos de lavadoras y secadoras de ropa los cuales serán de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del edificio. Cabe señalar que los equipos serán de propiedad de la empresa de lavanderías. HPC otorgará las condiciones técnicas apropiadas para que la empresa de lavanderías pueda instalar sus respectivos equipos. Los consumos de agua y luz que se deriven del uso de dicho ambiente no se sumarán a los gastos de áreas comunes de los propietarios.

- 1.5. LA VENDEDORA, dejará las redes de gas internas y los espacios para los gabinetes de los medidores. Cuando el servicio 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 de 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. 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 en la habilitación y conexión del edificio y/o cualquier implementación de redes externas.**
- 1.6. 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.
- 1.7. 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.
- 1.8. Al tratarse de un proyecto por etapas, las áreas comunes ubicadas en el nivel de azotea sobre el área proyectada para la segunda etapa, así como las terrazas comunes del primer y segundo piso se entregarán con la culminación de las obras de la segunda etapa. Queda entendido que todas las áreas comunes del edificio tanto las ubicadas sobre la proyección de la primera y segunda etapa, así como los ascensores y servicios comunes son comunes y compartidos entre las dos etapas.
- 1.9. 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.
- 1.10. Al tratarse de un proyecto Sostenible, en proceso de certificación del Fondo MiVivienda, LOS COMPRADORES que adquieran un departamento a través del programa de Mi Vivienda Verde obtendrán beneficios adicionales tales como se señalan a continuación:
  - Focos Led y socketes de adosar en todo el departamento
  - Calentador de agua de Gas Natural de acuerdo con el expediente a ser aprobado por el Fondo MiVivienda como se detalla a continuación:
    - Calentador Tipo A de acumulación de 23 litros de capacidad para departamentos que cuenten con 2 baños y la ubicación para la terma sea interior.
    - Calentador de Paso Continuo Tipo A de 5.5 litros/min de capacidad para departamentos que cuenten con 1 baño.

Los departamentos que sean adquiridos en otras modalidades tales como compra al Contado, Crédito Directo con la inmobiliaria, Crédito Hipotecario u otras y ésta no sea su primera vivienda no podrán contar con los beneficios del Programa Mi Vivienda Verde que se señalan líneas arriba

## **2. CONDICIONES DE GARANTÍA:**

### SANEAMIENTO DE VICIOS OCULTOS:

HISPANO PERUANA DE CONSTRUCCIÓN 2011 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:

HISPANO PERUANA DE CONSTRUCCIÓN 2011 S.A.C. otorga a LOS COMPRADORES de sus Inmuebles, una garantía comercial de diez (10) años contados desde la recepción del Inmueble, sobre cualquier grave defecto de estructura 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 HISPANO PERUANA DE CONSTRUCCIÓN 2011 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 y/o entrega del Inmueble.
6. La presente garantía no podrá ser prorrogada y se extiende 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 Calcéreo	Terminación de la Superficie	2.00 mm/m.
			Fisuras en la Bruña	1.00 mm.
			Fisuras fuera de la Bruña	0.50 mm.
Paredes de Concreto Armado	Muros Estructurales	Concreto Armado (Estructural) recubierto con pintura o papel mural	Deformación de su Superficie	3.00 mm
			Fisura por contracción de fragua	0.50 mm
Paredes Divisorias Solaqueadas	Tabiques de Albañilería Armada	Unidades de Ladrillo de Concreto o Sílico Calcéreo	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 Sostentamiento 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
Pintura	Pintura	Pinturas interiores	Para pinturas lisas se aceptan sombras con luz angulada desde el centro del elemento, no superiores a 1.00 mm de espesor y 5.00 mm de largo observadas a distancia mínima de 1.00 metro.	
		Pinturas exteriores	Se aceptan imperfecciones que no se detectan a una distancia mínima de 5m.	
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	Planeidad	3.00 mm en 3.00 m
			Profundidad de rayas	Se aceptarán rayas superficiales (sin profundidad, ni relieves, sin dejar marcas de otra tonalidad)
			Separación entre Piezas	1.00 mm.
			Separación con el zócalo	2.00 mm.
Contrazócalos laminados o de madera o poliestireno o mdf pintado o de cerámico o porcelanato.	Contrazócalo de madera o laminado o poliestireno o mdf pintado.	Madera o material similar al piso laminado o poliestireno o mdf.	Distancia entre contrazócalo y muro	1.00 mm.
			Distancia entre contrazócalo o junquillo y piso terminado	3.00 mm.
			Alineación entre contrazócalos y junquillos	1.00 mm.
			Desajuste en junta entre contrazócalos o junquillos	1.00 mm.
	Contrazócalo de Cerámico o porcelanato.	Cerámico o porcelanato.	Paralelismo entre palmetas de contrazócalo a muro.	+ 2.00 mm.
			Diferencia entre contrazócalo y piso terminado	+ - 1.00 mm.
Piso Pulido			Terminación de la Superficie	2.50 mm/m.

	Piso de Cemento Pulido	Mezcla de Cemento con Arena Gruesa	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	
Revestimientos de pared	Revestimientos con Papel	Papel mural o papel vinílico	Piquetes	Que no se pueda observar de pie a una distancia de 1m	
			Diferencias de tonalidades para un mismo código de producto dentro del mismo ambiente	Se acepta siempre que estén en parámetros distintos	
			Encuentros de papel con cornisa y contrazócalo	1.00 mm. De separación al borde	
			Encuentros con marco de ventanas u otros	+2.00 mm (montado); -1.00 mm (corto)	
Muebles de Melamine, closets, muebles de cocina	Closets	Closets de melamine	Verticalidad de las hojas, al estar cerradas, respecto del marco en puertas de corredera	1.00 mm por metro de altura.	
			Verticalidad, al estar cerradas, entre hojas en puertas de abatir y plegables	+2.00 mm por metro de altura	
			Alineación en el plano entre puertas de abatir	+/- 1.00 mm por metro de altura	
			Alineación horizontal en extremos inferior o superior entre puertas	2.00 mm	
			Diferencias de ubicación respecto de la altura de manillas y tiradores de puertas de un mismo closet	2.00 mm	
			Diferencias de ubicación de tirador o manilla, respecto de borde cercano de puerta	2.00 mm	
			Separación de repisas con el paramento vertical	3.00 mm	
			Linealidad horizontal entre repisas (de borde a borde)	3.00 mm	
	Muebles de Cocina	Muebles de Cocina	Puertas de melamine, o mdf pintado, divisiones interiores de melamine	Paralelismo (vertical u horizontal) del mueble respecto de parámetros y/o muebles próximos.	3.00 mm
				Paralelismo (vertical u horizontal) entre puertas y/o cajones del mueble	2.00 mm
				Alineación horizontal superior e inferior entre las puertas de un mueble	1.00 mm
				Alineación en el plano entre hojas de puertas adyacentes de un mueble	1.00 mm
				Alineaciones entre componentes decorativos de la estructura del mueble	+/- 1.00 mm
				Desalineación horizontal con respecto a la ubicación (medida en la altura) entre manillas, tiradores u otros en muebles continuos.	+/- 1.00 mm
Horizontalidad de superficies de mesones	1.00 mm por metro lineal				

## 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.

