

ANEXO 2

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ACABADOS MALENA FAMILY APARTMENTS



FEBRERO 2026

GENERALIDADES:

El edificio multifamiliar con comercio Malena Family Apartments se encuentra ubicado en el Jr. Comandante Espinar N° 102 – 104 – 110 - 112 - Distrito de Magdalena del Mar, Lima- Perú. La propiedad ocupa una superficie de terreno con un área de 550.40 m2, contando con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el frente con el Jr. Comandante Espinar	18.60 ml.
Por la izquierda con	25.50 ml.
Por la derecha con la Av. Brasil	24.52 ml.
Por el fondo con	12.70 ml / 2.60 ml / 0.35 ml/ 11.15 ml.

PLANTEAMIENTO ARQUITECTÓNICO

Se proyecta un edificio de vivienda multifamiliar con comercio, dentro de los alcances establecidos por la Ordenanza N° 2361-2021-MML, con una altura establecida por el 1.5 del ancho de la vía más los retiros reglamentarios, pudiendo lograr edificar hasta 72.00ml de altura. El presente proyecto plantea una altura no mayor de 60.00 ml desarrollando 22 pisos.

El primer piso estará destinado para acceso a la vivienda multifamiliar y cuatro tiendas con acceso desde la calle. Los 21 pisos siguientes sumados a la azotea, tendrán uso residencial. Para solucionar los estacionamientos vehiculares se plantean 04 sótanos. El ingreso peatonal hacia la Vivienda Multifamiliar se realizará desde el Jirón comandante Espinar. En este nivel se encontrará la recepción, un SSHH para personas con discapacidad, un gimnasio y los elementos de circulación vertical: 02 ascensores y una escalera de evacuación. Una escalera independiente viene de los sótanos de estacionamientos.

En cuanto a la accesibilidad vehicular se resuelve a través de una rampa de 3.30m de ancho que da frente al Jirón comandante Espinar, la cual comunica los 04 sótanos y abastece a los 39 vehículos propuestos en los sótanos. Sobre el retiro municipal de la Av. Brasil se encuentran 04 estacionamientos simples de uso comercial.

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El Proyecto plantea un edificio de 22 pisos más azotea y 04 sótanos de estacionamientos.

Primer Piso:

El primer piso estará destinado para el acceso a la vivienda multifamiliar y cuatro tiendas con acceso independiente. Los 21 pisos siguientes sumados a la azotea, tendrán uso residencial. En este nivel se encontrará la recepción, un SSHH para personas con discapacidad, un gimnasio, lavandería común y los elementos de circulación vertical: 02 ascensores y una escalera de evacuación.

02° al 14° Piso:

Cuenta con 02 ascensores, un hall de ascensores y un distribuidor que conduce a los 06 departamentos, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado.

15° a 18° Piso:

Cuenta con 02 ascensores, un hall de ascensores y un distribuidor que conduce a los 05 departamentos, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado.

19° a 21° Piso:

Cuenta con 02 ascensores, un hall de ascensores y un distribuidor que conduce a los 04 departamentos, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado.

22° Piso:

Cuenta con 02 ascensores, un hall de ascensores y un distribuidor que conduce a los 05 departamentos, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado. Dos de los departamentos de este nivel son tipo dúplex.

Azotea

En la azotea del edificio se desarrollan áreas comunes tales como una piscina, una pequeña sala de reuniones con su terraza y una terraza BBQ. También se encuentra el área verde reglamentaria y los segundos niveles de los dos departamentos dúplex.

Sótanos

A los sótanos se accede desde la vía pública con una rampa de 3.30m de ancho de 15% de pendiente.

En el primer sótano se ubican 11 estacionamientos vehiculares, estacionamientos para bicicletas y el cuarto de basura.

En el segundo sótano se encuentran 12 estacionamientos vehiculares y estacionamientos para bicicletas.

En el tercer sótano se encuentran 12 estacionamientos vehiculares y estacionamientos para bicicletas.

En el cuarto sótano se encuentran 04 estacionamientos vehiculares y estacionamientos para bicicletas. En este nivel se ubican las cisternas de agua de consumo diario y agua contra incendio con sus respectivos grupos de bombeo y el cuarto de acelerógrafo.

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.
- Muros pintados y panelería de melamine.
- Falso cielo raso de drywall
- Iluminación con artefactos leds.
- Mampara de cristal templado incoloro, accesorios de aluminio.
- Counter según diseño.

SERVICIO HIGIÉNICO – (Piso 1):

- Piso Porcelanato de 60 x 60 o similar. Contrazócalo de Porcelanato de 0.10 mts de altura.
- Inodoro de Cerámica Vitrificada blanco, modelo One Piece Savona Lux marca Trebol o similar.
- Llave de agua fría de Lavadero marca Italgrif o similar.
- Lavadero de Cerámica Vitrificada blanco, marca Trebol o similar.

CORREDORES O PASADIZOS COMUNES:

- Pasadizos con piso Cerámico SAN LORENZO o CELIMA 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.
- Luces de emergencia según diseño.
- Iluminación con artefactos leds según diseño.

ASCENSORES Y ELEVADOR:

- Dos ascensores de última generación marca EDEL
- 2 elevadores para personas con discapacidad (lobby y zona de piscina)

ESCALERA DE EVACUACIÓN:

- Escalera con piso de cemento pulido con bruñado antideslizante.
- Paredes solaqueadas
- Pasamanos de metal pintado.
- Luces de emergencia según diseño.
- Puertas cortafuego.

GIMNASIO – (Piso 1):

- Pisos:
 - Piso 100% caucho SBR 6 mm en rollo color negro o similar.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar según diseño,
 - Panelería según diseño.
 - Vinil decorativo en pared según diseño.
 - Espejo según diseño.
- Equipos:
 - 2 Elíptica Trainer
 - 2 Trotadoras
 - 1 Multigimnasio
 - 1 Bicicleta

LAVANDERIA COMUN – (Piso 1):

- Revestimientos:
 - Piso cerámico 45 x 45 cm o similar.
 - Contrazócalo de cerámico de 0.10 mts de altura.
- Instalaciones: dicho espacio contará con un contador de agua y un remarcador independiente para lectura de consumo de luz.

PISCINA Y SOLARIUM – (Azotea):

- Piscina según diseño con acabado en pepelma o similar.
- Enchape de porcelanato tipo madera en zona de solárium
- Piso Cerámico SAN LORENZO de 45 x 45 cms o similar color gris en baños.

SALA DE USOS MÚLTIPLES Y TERRAZA – (Azotea):

- Pisos:
 - Piso Porcelanato tipo madera..
 - Contrazócalo de piso Porcelanato tipo madera o similar. H=0.10 mts.
 - Piso Porcelanato 60 x 60 cms color gris claro o similar en terraza.
 - Contrazócalo de Piso Porcelanato color gris claro o similar. H=0.10 mts.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar según diseño, y panelería según diseño.
- Barra de bar en cuarzo o similar y lavadero de 1 poza.
- Artefactos de iluminación led según diseño.
- Mampara de vidrio laminado, accesorios de aluminio.
- Mesa de concreto con acabado en granito, lavadero, grifería y equipo BBQ incluido.

TERRAZA BBQ – (Azotea):

- Pisos:
 - Piso Cerámico formato 45 x 45 cms
 - Contrazócalo de piso cerámico formato 45 x 45 cms o similar. H=0.10 mts.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar según diseño.
- Mesa de concreto con acabado en granito, lavadero, grifería y equipo BBQ incluido.

ZONA DE ESTACIONAMIENTOS:

- Piso: Losa de concreto frotachado.
- 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. Altura de puerta es de 2.10 mts

OTROS:

- Portero Eléctrico
- Extintores y luces de emergencia en áreas comunes de acuerdo con el diseño.
- Cisterna y bombas 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 ingreso peatonal y vehicular.

ACABADOS - DEPARTAMENTOS

Paredes y Techos:

- Paredes: con tabiquería interior en ladrillo Blanco Sílico Calcáreo o King Block o similar.
- Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura dura látex CPP o similar color blanco.
- 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.

Sala – Comedor, dormitorios y estar tv:

- Piso SPC look madera de 5 mm.
- Contrazócalo de 7 cms de alto a juego con piso.

Baños Principales y Secundarios (según distribución):

- Revestimientos:
 - Piso Cerámico formato 45 x 45 CELIMA color gris o similar.
 - Pared con Cerámico CELIMA blanco 30 x 60 cms, altura 210 cms en zona de ducha y 120 cms el resto del baño.
 - Encimera de Mármol Travertino.
 -
- Aparatos Sanitarios:
 - Inodoro de Cerámica Vitrificada blanco, modelo One Piece Savona Lux marca Trebol o similar.
 - Lavatorio ovalín de cerámica vitrificada color blanco, marca Trebol o similar.
- Griferías:
 - Mezcladora de Lavatorio Monocomando baja Línea Tahiti, marca Italgrif o similar.
 - Mezcladora de Ducha Monocomando, Línea Tahiti, marca Italgrif o similar.

Kitchenettes:

- Revestimientos:
 - Piso SPC look madera de 5 mm.
 - Pared con cerámico Kali Blanco brillante 30x60 cm o similar entre muebles altos y bajos.
 - Tablero o encimera de granito color Negro Aracruz o similar.
- Aparatos:
 - Lavadero de Acero Inoxidable de 1 poza 40x40 cms., Marca: TEKA o similar.
- Griferías:
 - Mezcladora monocomando bar con pico giratorio, línea Tahiti, marca Italgrif o similar.
- Mobiliario:
 - Muebles altos en melamine blanco y muebles bajos de melamine blanco con puertas en melamine look madera. Distribución de mobiliario de acuerdo con el Plano de Arquitectura o anexo 1.
- Equipamiento de Cortesía:
 - Cocina encimera para gas (4 hornillas) y campana extractora de recirculación de 60 cms de instalación bajo mueble.

Zonas de Lavado y/o Lavandería:

- Revestimientos:
 - Piso SPC look madera de 5 mm.
 - Pared Cerámico América blanco o similar. A 120 cms de altura en zona de lavadero, no incluye paredes laterales.
- Aparatos:
 - Lavadero de Cerámica Vitrificada modelo Amazonas, marca Trebol o similar.

Terrazas o Balcones (en los departamentos que corresponda):

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

Carpinterías, Puertas y closets:

- Puerta principal contraplacada de MDF y pintada al duco en color blanco, con marcos de madera (marco 9 cms), con cerradura Cantol, Yale 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 en dormitorios con puertas batientes en melamine de color blanco con tiradores y barra de colgar según corresponda en distribución de plano de venta.
- Los ambientes denominados estudios o estar tv no cuentan con puertas y closets.
- Walk in closets (en los casos que corresponda según distribución) con barra de colgar (no incluye puertas).
- Los ambientes de área de lavado y/o lavandería no incluyen puertas.

Ventanas y Mamparas:

- Ventanas y mamparas Serie 20/25 de aluminio color NEGRO, hojas corredizas de cristal crudo laminado transparente de 6 mm y 8 mm.
- Extractores en baños (por temas de seguridad, no aplican ventanas en los ambientes de baño, salvo cuenten con ventilación directa a pozo de luz)
- Aberturas para ventilación del sistema de Gas, en ambientes de Sala Comedor y/o Cocinas de acuerdo con el proyecto aprobado de gas.

Instalaciones Eléctricas y de Gas:

- Salida de Teléfono en sala y dormitorio principal
- Salida de TV-Cable en todos los dormitorios, sala y estar tv de corresponder
- Placas eléctricas marca Simón 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.
- 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 cuando el servicio esté disponible en la zona.
- 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:

- Para red de agua se considera tuberías de polifusión en redes interiores y exteriores y tuberías PVC PAVCO en red de desagüe.

NOTAS 1:

- Ambientes según corresponda tipología elegida.
- 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, las mismas deberán ser eléctricas y de condensación o que no requieran ducto de evacuación.
- En baños no se incluyen accesorios tales como jabonera, colgadores, espejos, puertas de cristal, muebles bajos, etc.
- Zonas de lavado o lavanderías no incluye puertas.
- Closets en dormitorios no incluyen divisiones interiores, cajoneras y zapateras.
- Los fondos de los muebles de cocina pueden ser de MDF o nordex.
- El sistema de ventanas y mamparas NO es del tipo antirruidos.

- Algunos estacionamientos podrían estar en pendientes, las mismas no superan el 6%.
- Las plazas de estacionamientos y depósitos podrían contar con instalaciones colgadas de los sistemas de red de agua y desagüe, agua contra incendio, bandejas de comunicaciones y eléctricas, sistemas de extracción del CO2, sensores de CO2, sensores de humo y sensores de temperatura según sea el caso, por lo que SOLO SE GARANTIZA una altura libre de 2.10 mts de alto. EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES se compromete a dar las facilidades de acceso a sus unidades en caso de requerirse por la administración a fin de dar el mantenimiento respectivo de los equipos.
- Las luminarias que pudiesen estar sobre las plazas de estacionamiento forman parte del alumbrado común del sótano.
- Los depósitos cuentan con una salida para alumbrado (no incluye foco) y un tomacorriente, se debe tomar en cuenta que la luz de estos ambientes forma parte de la energía común del edificio.
- 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 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, mobiliario y decoración de las zonas comunes son decisión exclusiva de LA VENDEDORA.
- 1.3. Los departamentos y locales comerciales contarán con suministros independientes de energía eléctrica (PLUZ PERÚ). Asimismo, el área residencial contará con un (1) medidor de agua independiente del área comercial, sin embargo, cada departamento contará con un (1) contómetro o contador de agua. El sistema contra incendio será común entre el sector residencial y comercial de acuerdo a lo normado.
- 1.4. LA VENDEDORA, dejará las redes de gas internas y los espacios para los gabinetes de los medidores. Cuando el servicio esté disponible en la zona, EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES 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/LA/LOS COMPRADOR/A/ES. **Se debe tener en cuenta que LA VENDEDORA no se hace responsable de cualquier demora que pueda generar el concesionario de gas natural y el instalador independiente en la habilitación y conexión del edificio y/o cualquier implementación de redes externas.**
- 1.5. EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES 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 luego de obtenido el Certificado de Finalización de Obra por parte de la Municipalidad respectiva.
- 1.6. EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES 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/LA/LOS COMPRADOR/A/ES, 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/LA/LOS COMPRADOR/A/ES 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.
- 1.8. Al tratarse de un proyecto Sostenible, EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES que adquieran un departamento **a través del programa de Mi Vivienda Verde** obtendrán beneficios adicionales tales como se señalan a continuación:
 - Luminarias Led en todo el departamento de acuerdo con el expediente al FMV.
 - Calentador de agua de Gas Natural como se detalla a continuación:
 - Calentador Tipo A de acumulación de 23 litros de capacidad para departamentos que cuenten con 2 baños completos 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 Tradicional u otras y/o 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:

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

PÉRDIDA DEL INMUEBLE:

JMD INMOBILIARIA S.A.C. otorga a EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES de sus Inmuebles, una garantía de diez (10) años contados

desde la emisión del Certificado de Conformidad de Obras, sobre cualquier grave defecto de estructura que pueda tener el Inmueble.

REFERENCIAS Y RESTRICCIONES:

1. No se consideran vicios ocultos los que EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES 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/LA/LOS COMPRADOR/A/ES o de cualquier tercero a un vicio existente dejará sin efecto las presentes garantías comerciales.
5. Las obligaciones de JMD INMOBILIARIA S.A.C. bajo las garantías expresadas no se aplican 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 DE ACABADOS	NOMBRE TECNICO	MATERIAL PREDOMINANTE	TOLERANCIA	LIMITE MÁXIMO
Paredes divisorias pintadas con látex	Tabiques de Albañilería Armada	Unidades de ladrillo de concreto o sili-calcáreo	Terminación de la superficie	2.0 mm/m.
			Fisuras en la bruña	1.0 mm
			Fisura fuera de bruña	0.5 mm
Paredes divisorias solaqueadas	Tabiques de Albañilería Armada	Unidades de ladrillo de concreto o sili-calcáreo	Terminación de la superficie	3.0 mm/m.
			Fisuras en la bruña	1.0 mm
			Fisura fuera de bruña	0.5 mm
			Max % de UND de fisuras	2% por paño ≤ 1mm ²
			Espesor de juntas ladrillo de arcilla	10mm < e < 15mm
Cuadratura de esquinas	± 4mm con escuadra de 30cm			
Paredes perimetrales pintas con látex	Tabique de Albañilería confinada	Unidades de ladrillo de arcilla King Kong 18H	Terminación de la superficie	2.0 mm/m.
			Fisuras en la bruña	1.5 mm
			Fisura fuera de bruña	0.5 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	5.0 mm/m.
			Fisura por contracción de fragua	0.5 mm
Esquina recta en paredes	Escuadra en encuentro de planos	Basada en una escuadra recta (90°) de 50cm.	Escuadra en encuentro de paredes	3.0 mm.
			Escuadra en encuentro de pared y techo	3.0 mm.
Techos pintados	Cielo raso de cemento pintado	Mezcla de cemento con superficie pintada	Terminación de la superficie	5.0 mm/m.
			Fisura fuera de bruña	0.5 mm
Bruña	Junta de dilatación de la tabiquería	Polietileno expandido cubierto de cemento	Pérdida de linealidad en junta horizontal	3.2mm/3m.
Pintura	Pintura	Látex, esmaltes y demás sintéticos	Pinturas interiores de superficies 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 1.50 metro.
			Pinturas exteriores	Se aceptan imperfecciones que no se detectan a una distancia mínima de 5m.
			Fisuras en Interiores	Se aceptan imperfecciones que no se detectan a una distancia mínima de 1.5m. e ≤ 0.5
Pisos Laminados, Bambú y Flotantes de todo tipo	Piso laminado con apariencia de madera	Compuestos minerales y vinílicos o SPC	Terminación de la superficie	2.0 mm/m.
			Separación entre piezas	0.5 mm.
			Separación con el zócalo	2.0 mm/m.
			Profundidad de rayas	Se aceptarán rayas superficiales (sin profundidad,

				ni relieves, sin dejar marcas de otra tonalidad)	
			Tonalidades	No más del 5% detectables a 1.50m de distancia	
Tapajuntas	Tapajuntas	Madera, compuestos minerales y vinílicos o SPC	Alineamiento	±3mm	
			Llegada marco	2mm x lado	
			Uniones de tapajuntas	1mm	
			Alineación con la superf, adyacentes	+ - 1.00 mm.	
Contra zócalos laminados o de madera o poliestireno o mdf pintado o de cerámico o porcelanato.	Contra zócalo de madera o laminado o poliestireno o mdf pintado.	Madera o material similar al piso laminado o poliestireno o mdf.	Distancia entre contra zócalo y muro	2.00 mm.	
			Distancia entre contra zócalo o junquillo y piso terminado	3.00 mm.	
			Alineación entre contra zócalos	1.00 mm.	
	Contra zócalo de Cerámico o porcelanato.	Cerámico o porcelanato.	Desajuste en junta entre contra zócalos	1.00 mm.	
			Diferencia entre contra zócalo y piso terminado	+ - 1.00 mm.	
Piso pulido	Piso de cemento pulido	Mezcla de cemento con arena gruesa	Terminación de la superficie	2.5 mm/m.	
			Fisura por contracción de fragua	0.5 mm.	
Piso estampado	Piso de cemento pulido estampado	Mezcla de cemento con arena gruesa y piedra chancada de 1/4" con pigmentos	Terminación de la superficie con relieves (huellas)	5.0 mm/m.	
			Fisura por contracción de fragua	0.5 mm.	
Enchapes en piso y pared	Superficie enchapada	Mayólicas, cerámicos, porcelanatos, mármoles, etc.	Terminación de la superficie	max. 1.5mm.	
			Diferencia de separación de la junta fraguada	1.5mm.	
			Variación de intensidad y/o tonalidad	8% (1)	
			Alabeo de la pieza	(2)	
			Diferencia de tamaño de la pieza	(2)	
			Porcentaje de adherencia del pegamento con la pieza en pisos y muros / otras superficies	Mínimo 90% de la superficie de la pieza (no se acepta cajoneos en la parte central de la pieza)	
Pisos	Piso terminado	Varios	Variación de pendiente de diseño	0.50%	
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	3.00 mm en 2.40m	
			Verticalidad, al estar cerradas, entre hojas en puertas de abatir y plegables	+2.00 mm x 1m	
			Alineación en el plano entre puertas de abatir	+2.00 mm x 1m	
			Alineación horizontal en extremos inferior o superior entre puertas	+2.00 mm x 1m	
			Alineación de manillas y tiradores de puertas de un mismo closet	2.00 mm	
			Separación de repisas con el paramento vertical	3.00 mm	
			Linealidad horizontal entre repisas (de borde a borde)	3.00 mm	
			Alineación del mueble respecto a muros, muebles próximos o la arista superior del mueble con el cielo del recinto según corresponda	4mm	
	Muebles de Cocina	Muebles de Cocina	Puertas de melamine, o mdf pintado, divisiones interiores de melamine	Alineación entre elementos, en la cara expuesta, que constituyen la estructura del mueble	3mm
				Alineación horizontal superior e inferior entre las puertas de un mueble	2.00 mm
				Alineaciones entre componentes decorativos	+ - 1.00 mm
				Alineación entre manillas o tiradores	2.00 mm
				Horizontalidad de superficies de mesones	1.00 mm por metro lineal
				Verticalidad (desplome)	3% (de la altura)
		Madera o aluminio			

Hojas y Marcos de Puerta	Piernas (lados verticales) y cabezal (lado horizontal superior) de la puerta		Horizontalidad (desnivel)	3% (del ancho)
			Altura del vano	6.0 mm.
			Ancho del vano	6.0 mm.
			Espacio entre marco y pared	1.0 mm.
			Espacio entre hoja y marco	2.00 mm.
			Espacio entre hoja y piso o tapajunta	10.0 mm
			Espacio entre hoja y piso o tapajunta en baños	25.0 mm.
			Mármoles, granitos y cuarzos	Mesadas
Unión de planchas	1.00 mm			
Tonalidad	(3)			
Vidrios	Marcos y vidrios de ventanas, mamparas y barandas	Vidrios, cristales, aluminio	Alineación de vidrios	±3mm entre paneles
			Manchas, rayas o decoloraciones	Puntuales y no más de dos por componente - deben ser visibles a una distancia de 1.50m
			Acabado del sellado	Imperfecciones que no se perciba a 1.50m de distancia
			Paralelismo entre hojas y entre marcos	± 2mm

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 instalada en el departamento piloto o sala de ventas ya que cada pieza es única.

DEFINICIONES

- Elementos estructurales: son los cimientos, muros de contención, columnas, muros de concreto (placas), vigas y losas (techos) que van unidos entre sí y soportan el peso propio del edificio, el de los elementos no estructurales y a los habitantes. (descritos también en el Reglamento Nacional de Edificaciones R.N.E. - Norma E060. Concreto armado)
- Contrapiso: es un material a base de cemento que sirve para nivelar la superficie de los pisos, se coloca sobre las losas (techos), sobre el contrapiso se colocan los materiales de acabados como los enchapes de cerámico o porcelanato, pisos laminados, parque, vinil, etc.
- Tabiquería: paredes usadas para dividir ambientes que no forman parte de la estructura y que están apoyadas en esta pero aisladas en los lados y la parte superior. (descritas también en el R.N.E. Norma E070. Albañilería).
- Elementos no estructurales: son los elementos que revisten o que están sobre los elementos estructurales como los contrapisos, la tabiquería, enchapes, pisos laminados, mobiliario en general como las cocinas y closets, ventanas, mamparas, puertas, instalaciones eléctricas, sanitarias, de gas, equipos como los ascensores, montacargas, elevadores, escaleras eléctricas, motores, bombas de agua, etc.
- Bruñas: hendidura en forma de surco de 1x1cm. Que sirve de separación entre la tabiquería y los elementos estructurales
- Coberturas: materiales de acabado que están sobre los últimos techos que sirven de aislamiento térmico e impermeabilizado por estar a la intemperie, entre estos tenemos las coberturas de ladrillo pastelero (arcilla cocida), policarbonato, calamina, madera, etc.
- Límite máximo: se refiere a la máxima medida que debe tener un elemento conformante del edificio, entre estas tenemos el milímetro (mm.), el centímetro (cm.), el metro lineal (m.), de exceder estos límites la inmobiliaria está obligada a reparar o reponer los materiales dentro del plazo fijado de garantía, fuera de este plazo no habrá obligación de la inmobiliaria por la reparación alguna de los elementos no estructurales.
- Contracción de fragua: disminución de las superficies de elementos a base de cemento por acción del secado (evaporación del agua de la mezcla).
- Vano: abertura en muros que sirven para colocar puertas, ventanas, mamparas, rejas, etc. o simplemente aberturas de ventilación