

ANEXO 2

MEMORIA DESCRIPTIVA DE ACABADOS

LLUMS FAMILY STYLE

JESÚS MARÍA



JULIO 2026

GENERALIDADES:

El edificio multifamiliar Llums Family Style se encuentra ubicado en Av. Felipe Salaverry N° 1024 - 1034 y Av. Cuba N° 667 -681-687 Urbanización Fundo Escuela Nacional Agricultura y Veterinaria, Distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima, Perú. La propiedad ocupa una superficie de terreno con un área de 989.36 m2, contando con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el frente con la Av. Cuba.....	18.12 ml (curva) y 16.19 ml
Por el lindero lateral derecho con	41.45 ml
Por el lindero lateral izquierdo con.....	16.53 ml y 17.45 ml
Por el fondo con Lote 10 y Av. Salaverry.....	10.94 ml y 19.59 ml

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Se proyecta un edificio de Vivienda Multifamiliar de Interés Social, dentro de los alcances establecidos por la Ordenanza N° 2361-MML. El Proyecto plantea dos torres de vivienda Multifamiliar, las cuales comparten los accesos vehicular y peatonal, ambos accesos ubicados frente a la Av. Cuba. En el primer nivel frente a la Av. Salaverry se proponen 2 locales comerciales, los cuales cuentan con sus propios estacionamientos vehiculares ubicados en el retiro de la Avenida.

Piso 01:

La torre 01 de 22 pisos, frente a la Av. Cuba cuenta con 02 ascensores y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado. Los 21 pisos siguientes sumados a la azotea, tendrán uso residencial.

La torre 02 de 28 pisos, frente a la Av. Salaverry cuenta con 03 ascensores y dos escaleras de evacuación con vestíbulo previo ventilado. Los 27 pisos siguientes sumados a la azotea, tendrán uso residencial.

Piso 02:

La torre 01 de 22 pisos, cuenta con 02 ascensores, un hall de ascensores, una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, ductos de instalaciones y 02 departamentos. En este nivel se encuentra la doble altura del hall de ingreso al edificio.

La torre 02 de 28 pisos, frente a la Av. Salaverry cuenta con 03 ascensores y dos escaleras de evacuación con vestíbulo previo ventilado, ductos de instalaciones y un ambiente de gimnasio. En este nivel se encuentra la doble altura de los locales comerciales.

Piso 03 al 22:

La torre 01 de 22 pisos, cuenta con 02 ascensores un hall de ascensores, una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, ductos de instalaciones y 03 departamentos.

La torre 02 de 28 pisos, frente a la Av. Salaverry cuenta con 03 ascensores y dos escaleras de evacuación con vestíbulo previo ventilado, ductos de instalaciones y 05 departamentos.

Piso 23:

La torre 01 de 22 pisos, cuenta con 02 ascensores un hall de ascensores, una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado, ductos de instalaciones. En este nivel se desarrolla la azotea de esta torre, en donde se encuentra la piscina común con su respectivo servicio higiénico, así también se ubica el ambiente de Acelerógrafo.

La torre 02 de 28 pisos, frente a la Av. Salaverry cuenta con 03 ascensores y dos escaleras de evacuación con vestíbulo previo ventilado, ductos de instalaciones y 05 departamentos.

Piso 24 al 28:

La torre 02 de 28 pisos, frente a la Av. Salaverry cuenta con 03 ascensores y dos escaleras de evacuación con vestíbulo previo ventilado, ductos de instalaciones y 05 departamentos.

Azotea

En la azotea de la torre de 28 pisos se desarrollan áreas comunes tales como Sala Coworking, 02 Lounges BBQ con sus , respectivas terrazas. También se encuentra el área verde reglamentaria. Cuenta con 03 ascensores y dos escaleras de evacuación con vestíbulo previo ventilado y ductos de instalaciones, así también se ubica el ambiente de Acelerógrafo.

Sótanos

A los sótanos se accede desde la vía pública con dos rampas de 3.15m y 3.30 de ancho de 15% de pendiente.

En el primer sótano se ubican 10 estacionamientos, depósitos, estacionamientos para bicicletas, cuarto de tableros y el cuarto de basura.

En el segundo sótano se encuentran 17 estacionamientos, depósitos y el ambiente de la PTAR.

En el tercer sótano se encuentran 20 estacionamientos y depósitos.

En el cuarto sótano se encuentran 20 estacionamientos y depósitos.

En el quinto sótano se encuentran 12 estacionamientos y depósitos. En este siguiente nivel se ubican las cisternas de agua de consumo diario y agua contra incendio con sus respectivos grupos de bombeo, y la esclusa de acceso.

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 en caso de corresponder.
- Iluminación con artefactos leds.
- Mampara de cristal templado incoloro, accesorios de aluminio.
- Counter según diseño.

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:

- Cinco ascensores de última generación (2 en la torre Cuba y 3 en la torre Salaverry)
- 1 elevador para personas con discapacidad (zona de piscina)

ESCALERAS DE EVACUACIÓN:

- Escaleras con piso de cemento pulido con bruñido antideslizante.
- Paredes solaqueadas y pintadas
- Pasamanos de metal pintado.
- Luces de emergencia según diseño.
- Puertas cortafuego.

SERVICIOS HIGIÉNICOS:

- Revestimientos:
 - Piso Cerámico 45x45 o similar color gris o similar.
 - Contrazócalo de Cerámico color gris o similar H= 0.10 mts.
 - Pared y techos pintado en color blanco.
- Aparatos:
 - 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.
 - Mezcladora de Lavatorio Monocomando baja Linea Tahiti, marca Italgrif o similar.
 - Lavadero para personas con discapacidad en baños señalados como tal.

SALA DE JUEGOS PARA NIÑOS – (Piso 1):

- Pisos:
 - Piso porcelanato tipo madera o similar.
 - Contrazócalo de piso Porcelanato tipo madera o similar. H=0.10 mts.
 - Piso Cerámico 45x45 o similar color gris o similar en baño anexo.
 - Contrazócalo de Cerámico 45x45 o similar color grafito o similar en baño anexo. H= 0.10 mts.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar según diseño y viniles según diseño.
 - Panelería según diseño.
- Mueble de melamine según diseño.

JARDIN INFANTIL– (Piso 1):

- Jardín Artificial en zona de juegos para niños.
- Paredes tarrajeadas y pintadas con pintura látex o similar color blanco y enchape caravista, según diseño.
- Artefactos de iluminación según diseño.

LAVANDERIA COMÚN – (Piso 1):

- Revestimientos:
 - Piso Cerámico 45x45 o similar.
 - Enchape cerámico color blanco en pared según diseño
- Aparatos:
 - Lavadero de ropa en mueble y grifería (solo agua fría)
- Instalaciones:
 - Contador de agua y un remarcador independiente para lectura de consumo de luz.

GIMNASIO – (Piso 2):

- 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.
 - Espejo según diseño.
- Equipos:
 - 2 Eliptical Trainer
 - 2 Trotadoras
 - 2 Bicicletas
 - 1 Multigimnasio

PISCINA Y SOLARIUM – (Azotea):

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

SALA SUM / COWORKING - (Azotea):

- Pisos:
 - Piso Porcelanato 60 x 60 cms color gris claro o beige o similar.
 - Contrazócalo de piso Porcelanato. H=0.10 mts.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex y panelería según diseño.
- Barra de granito o similar y lavadero de 1 poza.
- Artefactos de iluminación led según diseño.
- Mampara de vidrio templado.

LOUNGES + TERRAZA BBQ – (Azotea):

- Pisos:
 - Piso Porcelanato 60 x 60 cms color gris claro o beige o similar.
 - Detalle en piso en Cerámico de 20x20 cms o similar
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex y panelería según diseño.
 - Enchape caravista en exterior, según diseño.
- Mesa de concreto con acabado en granito, lavadero, grifería y equipo BBQ incluido.

ZONA DE ESTACIONAMIENTOS:

- Piso: Losa de concreto frotachado y barrido
- 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 con acabado en papel mural y cornisa de poliestireno en encuentro de pared mural 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.

Sala – Comedor, dormitorios y estudios:

- 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 color gris o similar.
 - Pared con Cerámico blanco 30 x 60 cms, altura 210 cms.
- Aparatos Sanitarios:
 - Inodoro de Cerámica Vitrificada blanco, modelo One Piece Savona Lux marca Trebol o similar.
 - Lavamanos con mueble incluido de 60 cms
- 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 color blanco de 30x60 cm modelo Diamante Corp 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. Modelo Tetuán, Marca: TEKA o similar.
- Griferías:
 - Mezcladora monocomando bar con pico giratorio, línea Tahiti, marca Italgrif o similar.
- Mobiliario:
 - Muebles altos y bajos de melamine color blanco, puertas en muebles altos en melamine Capri Mate o similar y puertas en muebles bajos 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), horno a gas de instalación bajo encimera 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, zócalo de 10 cms en el resto de paredes.
 - Piso cerámico 30 x 30 piedra gris únicamente en dpto con lavandería cerrada (BX03)
- Aparatos:
 - Lavadero de Cerámica Vitrificada modelo Amazonas, marca Trebol o similar.

Terrazas o Balcones (en los departamentos que corresponda):

- Pisos:
 - Piso Cerámico, gris formato 45 x 45 cms o similar.
 - Contrazócalo de Piso Cerámicogris o similar en h: 0.10 mts.
 - Barandas metálicas en color negro mate según corresponda en diseño de fachada.

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.
- Closets en dormitorios con puertas batientes según indicación en plano en melamine de color blanco 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 o Sala de Estar no cuentan puertas y con closets, salvo indicación señalada en el plano Anexo1.

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 y sala.
- 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 o similar
- Salida para centro de Luz adosado en todos los ambientes (no se incluye sockets, luminarias, ni otros)
- Redes Internas de distribución para Gas Natural (únicamente para cocina encimera, horno y terma), cuya conexión de suministro deberá ser contratado por cada cliente con la empresa prestadora del servicio.
- No cuenta con instalación eléctrica y/o sanitaria 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 o similar en red de desagüe.
- Rociadores en todos los ambientes según diseño de proyecto en los departamentos de la torre B o torre Salaverry de 28 pisos.

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. 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
- 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, etc.
- Zonas de lavado no incluyen puertas.
- Closets en dormitorios no incluyen divisiones interiores, cajoneras y zapateras.
- Los fondos de los muebles de cocina pueden ser de MDF o nordex.
- No cuenta con iluminación led entre muebles altos y bajos de kitchenette o cocinas.
- El sistema de ventanas y mamparas NO es del tipo antirruídos.
- 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 socket) 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 (LUZ DEL SUR). 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.

2. CONDICIONES DE GARANTÍA:

SANEAMIENTO DE VICIOS OCULTOS:

HL.SI 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:

HL.SI 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 HL.SI 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.

ELEMENTO DE ACABADOS	MATERIAL PREDOMINANTE	DESCRIPCION	LIMITE MAXIMO
Concreto Armado	Post vaciado de muro anclado	Fisuras	<0.40 mm en exteriores <0.30 mm en interiores
		Alineamiento y verticalidad	+/- 1cm /1m
		Homogeneidad del concreto (segregación / cangrejera)	No es permitido
	Post vaciado de elementos verticales	Homogeneidad del concreto (segregación / cangrejera)	No es permitido
		Desalineamiento	Revisar Tabla N° 2 de Manual de Tolerancias Capeco
		Fisuras	<0.40 mm en exteriores <0.30 mm en interiores
		Planeidad	Revisar Tabla N° 4 de Manual de Tolerancias Capeco
		Cuadratura del muro de concreto con otros elementos	Revisar Tabla N° 2 de Manual de Tolerancias Capeco
		Espesor de muro	Revisar Tabla N° 5 de Manual de Tolerancias Capeco
	Post vaciado de elementos horizontales	Homogeneidad del concreto (segregación / cangrejera)	No es permitido
		Fisuras	<0.40 mm en exteriores <0.30 mm en interiores
		Planeidad en cielorrasos	Revisar Tabla N° 6 de Manual de Tolerancias Capeco
		Planeidad en pisos	Revisar Tabla N° 7 de Manual de Tolerancias Capeco
Muros de Albañilería	Tabiques no portantes de albañilería de ladrillo de arcilla, bloques de concreto o bloques	Verticalidad (plomada)	
		Planeidad de Superficies	+/- 3 mm /lado alineado

	sílico calcáreos que no recibirán tratamiento posterior.	Fisuras en muros de albañilería	Máximo espesor de fisura: 1mm. La fisura se limita en longitud a no más de 1/3 de la dimensión de la cara de la unidad con respecto a la dirección de la fisura. La cantidad de fisuras del paño no debe superar el 2%.
		Espesor de juntas para muros de albañilería	10 mm < e < 15 mm o dos veces la tolerancia dimensional en la altura de la unidad de albañilería más 4 mm, lo que sea mayor. En las juntas que contengan refuerzo horizontal, el espesor mínimo de la junta será 6 mm más el diámetro de la barra (3) Nota: En caso el fabricante especifique tolerancias distintas, deberán seguirse las tolerancias proporcionadas por este.
Revoques	Tarrajeo	Planeidad	± 4 mm medido con regla de 3 m en cualquier dirección. (Para la altura de piso se mide con regla de menor tamaño)
		Linealidad de aristas	± 4 mm puntual, por paño de altura máxima 3 m.
		Verticalidad de aristas	± 4 mm puntual, por paño de altura máxima 3 m.
		Cuadratura de esquina	4 mm con escuadra de 30 cm.
	Solaqueo	Planeidad	± 3 mm medido con regla de 3 m en cualquier dirección. (Para la altura de piso se mide con regla de menor tamaño)
		Linealidad de aristas	± 3 mm puntual, por paño de altura máxima 3 m.
		Verticalidad de aristas	± 3 mm puntual, por paño de altura máxima 3 m.
		Cuadratura de esquina	3 mm con escuadra de 30 cm.
Gradas de Escaleras	Gradas de Escaleras	Altura de contrapaso	± 5 mm
		Diferencia entre dos gradas consecutivas	± 5 mm
		Paso	± 5 mm
		Escaleras de ancho menor o igual a 0.75m	Una medición por grada al centro
		Escaleras de ancho mayor a 0.75 m y menor o igual a 1.5m	Dos mediciones por grada a 1/3 y 2/3
		Escaleras de ancho mayor	0.75m de ancho uniformemente distribuidas
Enchapes de Cerámico	Enchapes Cerámicos, Porcelanato y similares	Diferencia de tonalidad y/o intensidad	5% del total de piezas en un ambiente, que no se detecten a una distancia de 1.5 m
		Imperfecciones: - Bordes de baldosa con impresión. - Serigrafía marcada. - Puntos de color distinto al de la pieza, con o sin relieve. - Concavidades superficiales. - Esmalte englobado o recogido - Ondulaciones o vetas en el esmalte detectable a simple vista. - Esmalte con superficie irregular o depresiones. - Abultamiento de esmalte suave o en forma de lentilla.	Máximo 5% de imperfecciones de un paño que no se detecten a una distancia de 1.5 m.
		Planicidad (en pisos)	Medido entre los bordes de 2 piezas. Máximo 1mm en enchape rectificado. Máximo 2mm en enchape no rectificado.
		Planicidad (otras superficies)	Medido entre los bordes de 2 piezas. Máximo 2mm
		Alineación de Junta en dos direcciones	± 2 mm cada metro.
		Espesor de Juntas	Medido entre los bordes de 2 piezas. Máxima desviación de +- 1mm en enchape rectificado. Máxima desviación de +-2mm en enchape no rectificado.
		Grado de Adherencia del pegamento con la pieza en pisos y/o muros	Mínimo 90% de la superficie de la pieza (no se aceptan cajoneos en la parte central de la pieza, solo en los bordes) En las piezas con salidas para instalaciones puede existir cajoneo alrededor de las salidas.

Pintura	Pintura en interiores y exteriores	Pinturas interiores. Uniformidad del acabado	Para pinturas lisas en muros (incluyendo bruñas), se aceptan imperfecciones que no se detecten a una distancia de 1.5 m.
		Pinturas exteriores. Uniformidad del acabado	Se aceptan imperfecciones (incluyendo bruñas) que no se detecten desde el primer nivel, a una distancia de 5.00m y a una altura máxima de dos niveles.
		Fisuras en Interiores	Se aceptan fisuras que no se detecten a una distancia mínima de 1.5 m.
Tabiquería de Drywall	Tabiques de Drywall	Planeidad tabique terminado	± 3mm
		Verticalidad	Máx: 5 mm. (piso-cielo)
		Cuadratura tabique – tabique	3 mm.
		Cuadratura tabique - cieloraso	3 mm.
Puertas	Marcos y hojas de las puertas Madera / MDF / HDF	Rectitud de Bastidores	Máx. 2 mm en 2.10 m
		Planeidad	Máx. 3 mm en 2.10 m
		Paralelismo entre hojas y marco	Máxima desviación de 3 mm respecto a la altura de la puerta.
		Espaciamiento entre hojas y marco	Máx. 3 mm
		Espaciamiento en el marco y tapajuntas de madera /MDF /SPC	Máx. 2 mm
		Espaciamiento entre el marco y tapajuntas	Máx. 3 mm / Mín. 1 mm
		Defectos: Burbujas, rayaduras / quíñes / cambio de tonalidad	No se aceptarán defectos superficiales observados a 1.00 mts de distancia.
Vidrios	Marcos y vidrios de ventanas, mamparas y barandas	Alineación de vidrios	±3mm entre paneles
		Manchas, rayas, abolladuras o decoloraciones en marcos	Puntuales y no más de tres por marco siempre que no sean visibles - deben ser visibles a una distancia de 1.50m perpendicular.
		Manchas, rayas, abolladuras o decoloraciones en vidrios	Ver Tabla N° 20 y N° 21 de Manual de Tolerancias Capeco.
		Acabado del sellado	No se aceptan imperfecciones que no se perciban a una distancia de 1.50 m.
		Paralelismo entre hojas y entre marcos	± 2mm estando cerrado no debe verse la luz entre el marco y el perfil de la hoja, ni entre las hojas que constituye la ventana.
Pisos	Pisos Laminados / SPC	Planeidad	Máx. 3 mm en 3.00 m.
		Encuentros entre paños o piezas del mismo material	Juntas uniformes con aberturas máx. 1 mm.
		Encuentros entre pisos de madera/ laminado /SPC/ Porcelanato / Cerámico	Máx. 3 mm. De desnivel.
		Rayas	Se aceptarán rayas superficiales (sin profundidad ni relieve, sin dejar marcas de otra tonalidad) observadas desde la altura del observador.
		Diferencias de tonalidades para un mismo código de producto dentro del mismo recinto	Es permitido, mientras no afecte la continuidad de la tonalidad del piso detectables a 1.50 m de distancia en una misma superficie.
		Diferencia de altura entre piezas.	No aplica.
Muebles de Melamina	Closets, gabinetes, reposteros y otros elementos interiores.	Alineación del mueble respecto de elementos terminados de la estructura del ambiente en la que se encuentra el mueble apoyado.	Máx. 5 mm.
		Alineación de las superficies de las caras expuestas.	Máx. 3 mm.
		Alineación entre manillas o tiradores.	Máx. 2 mm.
		Alineación horizontal superior e inferior entre puertas	Máx. 2 mm.
		Desviación del espaciamiento entre puertas adyacentes.	Máx. 2 mm.
		Verticalidad entre hojas de puertas, entre hoja de puerta y marco.	Máx. 3 mm.
		Separación de repisas con el elemento vertical	3 mm.
		Continuidad horizontal entre repisas adyacentes	Máx. 3 mm.
Contrazócalos	Madera, Agloremaados, PVC, Cerámicos y Porcelanatos.	Distancia entre contrazócalo y muro.	Máx: 2 mm
		Distancia entre contrazócalo y piso terminado.	<3 mm.

		Alineamiento en juntas de contrazócalos.	+/- 1 mm.
		Desajuste en junta entre contrazócalos.	1 mm.
		Diferencia entre contrazócalos y piso terminado.	+1 mm.
Papel Mural	Papel Vinílico	Uniones entre papel con diferencia de niveles, protuberancias, burbujas, abultamientos, piquetes o parches.	Que no se puedan observar de pie a una distancia de 1.50 m
		Diferencias de tonalidades para un mismo código de producto dentro del mismo ambiente.	Se aceptarán siempre que estén en muros o ambientes distintos.
		Encuentro de papel con cornisa y con contrazócalo	1 mm de separación al borde
		Encuentro con marcos de puerta, ventanas u otros.	+2 mm (montado) o -1 mm (corto)
		Corte de papel sin cornisa (moldura)	3 mm por metro lineal
Tableros de baños y cocina	Granitos, mármol y cuarzos de distintas calidades	Planeidad de la superficie	0.2% de la longitud de la pieza o como máximo 3 mm
		Desnivel en encuentros entre piezas	1.00 mm
		Espesor de Juntas	Máxima desviación de +/- 1 mm
		Peralte de pieza del material	El peralte del material debe ser uniforme a lo largo de toda la pieza +/- 2 mm.
Cornisas		Separación (desajuste) en junta de cornisas	1 mm
Tapajuntas	Madera, compuestos minerales y vinílicos o SPC, aluminio, etc	Alineamiento	+/- 3 mm si existe puerta
		Llegada a marco	Máximo 2 mm por cada lado
		Uniones de tapajuntas en distintas direcciones	Máximo 1 mm
		Alineación con las superficies adyacentes	Máximo 1 mm
Encuentro de Paramentos	Paramentos verticales independiente de su material	Verticalidad en los encuentros de paramentos	+/- 2 mm por metro de altura
Instalaciones Sanitarias	Aparatos Sanitarios	Eje del aparato sanitario	+/- 20 mm
		Desnivel en salidas de griferías	+/- 5 mm (para salidas de agua fría-caliente)
	Sumideros y Registros	Sumideros y registros en caso estén ubicados en enchape	Ubicación: Máximo 50 mm respecto punto geométrico de los planos.
		Sumideros de descarga, entre 4 cerámico y mínimo entre 2 cerámicos	No hay tolerancia. Siempre se debe asegurar la caída del agua hacia el sumidero. No aplica para sumideros de aseos o emergencias (cocina, hall, o aquellos que no recibirán agua directamente).
Instalaciones Eléctricas	Interruptores, enchufes y tapas de cajas con y sin terminales	Alineación entre artefactos	+/- 2mm
		Horizontalidad del artefacto	+/- 1 mm

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 pastelerio (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