

ANEXO 2

MEMORIA DESCRIPTIVA URBAN MOOD APARTMENTS BARRANCO



AGOSTO 2026

GENERALIDADES:

El Conjunto Residencial Urban Mood Apartments se encuentra ubicado en Av. República de Panamá N° 249 - 253 y Jr. Enrique Barrón N° 242 (Lote Acumulado 12-13-334, Mz. 23) Urbanización Fundo Tejada, Distrito de Barranco, provincia y departamento de Lima, Perú. La propiedad ocupa una superficie de terreno con un área de 821.30 m2, contando con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el frente con Av: República de Panamá con	: 16.45 ml.
Por el lindero lateral derecho	: 32.90 / 5.00 / 35.00 ml.
Por el lindero lateral izquierdo	: 28.10 / 10.10 / 35.00ml.
Por el fondo con Jirón Enrique Barrón	: 10.00 ml.

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Se proyecta un Conjunto Residencial para Vivienda de Interés Social, dentro de los alcances establecidos por la Ordenanza N° 2361-MML. El Proyecto plantea dos torres, las cuales comparten los accesos vehicular y peatonal, ambos accesos ubicados frente al Jr. Enrique Barrón. En el primer nivel frente a la Av. República de Panamá se proponen 2 locales comerciales.

El planteamiento arquitectónico propone dos torres, una de 11 pisos denominada Torre A y otra de 22 pisos denominada Torre B. Las áreas comunes ubicadas en cada torre forman parte del proyecto integral por lo que son áreas comunes compartidas entre los usuarios de ambas torres.

Piso 01:

La torre A con frente al Jr. Enrique Barrón cuenta con los ingresos peatonal y vehicular de todo el conjunto residencial, desde esta torre y nivel de piso 1 se accede al lobby, sala de espera, al eje de circulación vertical de dicha torre (2 ascensores y escalera de evacuación). En esta torre se encuentra también el espacio de la lavandería común. La escalera de evacuación viene de los sótanos y continúa hasta los 11 pisos y azotea.

A través de la torre A y nivel de piso 1 se accede peatonalmente a la torre B, atravesando el patio o terraza interior que da acceso a la sala de usos múltiples / coworking ubicado en el primer piso de la torre B

La torre B con frente a la Av. República de Panamá se accede desde el patio o terraza interior que viene de la torre A, a través de una puerta cortafuego, la cual accede a una escalera de 1 piso y plataforma elevadora de personas con discapacidad al pasillo de circulación para llegar al hall de los dos ascensores y escaleras de evacuación (que viene de sótanos y que sube a los 22 pisos y azotea superiores).

Piso 02:

La Torre A con frente al Jr. Enrique Barrón se encuentran 03 departamentos, cuenta con un hall para dos ascensores, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado.

La Torre B con frente a la Av. República de Panamá se encuentran 05 departamentos, hall para los dos ascensores, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado.

Piso 3 al 11:

La Torre A con frente al Jr. Enrique Barrón se encuentran 04 departamentos, cuenta con un hall para dos ascensores, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado.

La Torre B con frente a la Av. República de Panamá se encuentran 05 departamentos, hall para los dos ascensores, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado.

Piso 12:

La Torre A con frente al Jr. Enrique Barrón se encuentra el nivel de azotea de esta torre. Cuenta con un hall para dos ascensores, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado. En este nivel se encuentra el gimnasio y sus terrazas, sala gamer y su terraza, la terraza con Fire Pit y los jardines reglamentarios como ambientes de área común.

La Torre B con frente a la Av. República de Panamá se encuentran 05 departamentos, hall para los dos ascensores, ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado.

Piso 13 al 22:

La torre B con frente a la Av. República de Panamá, se encuentran 05 departamentos, hall para los dos ascensores,

ductos de instalaciones y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado.

Azotea (Piso 23):

En la azotea de la torre B se desarrollan áreas comunes tales como la Sala Bar y su terraza, Baño para Personas con Discapacidad, Cooking Lab y la piscina del proyecto. También se encuentra el área verde reglamentaria. Cuenta con 02 ascensores y una escalera de evacuación con vestíbulo previo ventilado y ductos de instalaciones, así también se ubica el ambiente de Acelerógrafo.

Sótanos:

Al sótano se accede desde la vía pública con una rampa de 3.25m de ancho, de 15% de pendiente.

En el primer sótano se ubican 07 estacionamientos, los cuartos de basura independientes para cada torre, depósitos y estacionamientos para bicicletas.

En el segundo sótano se encuentran 14 estacionamientos, la PTAR y depósitos.

En el tercer sótano se encuentran 14 estacionamientos y depósitos.

En el cuarto sótano se encuentran 12 estacionamientos, depósitos. En este nivel se ubican las cisternas de agua de consumo diario 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.
- 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.

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 (2 en la torre A del Jr. Barrón y 2 en la torre B de Av. Rep. De Panamá)
- Plataforma para personas con discapacidad según diseño de proyecto.

ESCALERAS DE EVACUACIÓN:

- Escaleras de cemento pulido con bruñado antideslizante.
- Paredes solaqueadas y pintadas
- Pasamanos de metal pintado.
- Luces de emergencia
- Puertas cortafuego

ZONA DE ESTACIONAMIENTOS:

- Piso: Losas y rampas de concreto frotachado
- 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.

LAVANDERIA COMUN – (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 consumos.

SALA DE USUS MULTIPLES / COWORKING – (Piso 1):

- Pisos:
 - Piso de Porcelanato 60x60 cms
 - Contra zócalo de Porcelanato de 0.10 mt de altura.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura a látex.
 - Panelería de melamine según diseño.
- Iluminación con artefactos led.

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 losa vitrificada color blanco, one piece, marca Trebol o similar.
 - Lavatorio de cerámica vitrificada color blanco, marca Trebol o similar.
 - Urinario de cerámica vitrificada color blanco, marca Trebol o similar.

GIMNASIO – (Piso 12):

- Pisos:
 - Piso 100% caucho SBR 10 mm en rollo.
 - Piso Porcelanato de 60 x 60 o similar en terrazas anexas.
 - Contrazócalo de Porcelanato de 0.10 mts de altura.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar.
 - Espejo según diseño.
- Iluminación con artefactos led
- Equipamiento: 1 trotadora, 1 elíptica, 2 bicicletas, 1 multigym

GAME ROOM – (Piso 12):

- Pisos:
 - Piso de Porcelanato 60x60 cms o similar.
 - Contrazócalo de piso Piso de Porcelanato 60x60 cms o similar. H=0.10 mts.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura látex o similar según diseño.
- Iluminación con artefactos led según diseño.

TERRAZA – (Piso 12):

- Pisos:
 - Piso de Porcelanato 60x60 cms o similar.
 - Contrazócalo de piso Piso de Porcelanato 60x60 cms o similar. H=0.10 mts.

PISCINA – (Piso 23):

- Piscina con acabado en cerámico o pepelma o similar.
- Enchape de Porcelanato alrededor de piscina.
- Piso Cerámico SAN LORENZO de 45 x 45 cms o similar color gris en baño.

SALA BAR /TERRAZA BBQ – (Piso 23):

- Pisos:
 - Piso de Porcelanato 60x60 cms o similar.
 - Contrazócalo de piso Piso de Porcelanato 60x60 cms o similar. H=0.10 mts.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura a látex.
 - Panelería de melamine look madera según diseño.
- Iluminación con artefactos led
- Muebles Bar y BBQ con acabado en piedra o similar.

COOKING LAB – (Piso 23):

- Pisos:
 - Piso de Porcelanato 60x60 cms o similar.
 - Contrazócalo de piso Piso de Porcelanato 60x60 cms o similar. H=0.10 mts.
- Paredes:
 - Paredes solaqueadas, empastadas y pintadas con pintura a látex.
 - Panelería de melamine look madera.
- Iluminación con artefactos led
- Muebles de cocina en acabado mdf pintado, melamine o similar.
- Encimera de cuarzo blanco o similar.
- Lavadero de 1 poza y grifería (solo agua fría)
- Equipamiento:
 - Cocina encimera, campana extractora, horno de 60 cms y refrigerador.

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 conforme al proyecto de seguridad.
- Cisterna y bomba de agua (sistema de presión constante)
- Un control remoto de puerta de garaje por cada estacionamiento.
- Cerco eléctrico y cámaras de seguridad para control de ingreso peatonal y vehicular.

ACABADOS - DEPARTAMENTOS

Paredes y Techos:

- Paredes: con tabiquería interior de ladrillo Blanco Sílico Calcáreos o King Block de concreto 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.

Sala – Comedor, dormitorios y estar tv:

- Piso SPC look madera de 5 mm.
- Contrazócalo de 7 cms de alto.

Baños Principales y Secundarios:

- Revestimientos:
 - Piso Cerámico 45x45 color gris – Marca Celima o similar.

- Pared con enchape en Cerámico blanco 27 x 45 cmx o similar. Altura 210 cm.
- Cerámico de Detalle de ducha, Astun White 30x60 – Marca Klipen o similar Altura 210 cm.
- Aparatos Sanitarios:
 - Inodoro de losa vitrificada color blanco, one piece, marca Trebol o similar.
 - Lavamanos con mueble incluido de 60 cms
- Griferías:
 - Mezcladora Monocomando Baja para lavatorio, Línea Mares Aquarius, marca Vainsa o similar.
 - Mezcladora de Ducha Monocomando, línea Mares Aquarius, marca Vainsa o similar y salida de ducha Morgan 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. (no incluye paredes laterales)
 - Tablero o encimera de Cuarzo Blanco o similar.
- Aparatos:
 - Lavadero de Acero Inoxidable de 1 poza. Modelo Tetuán, Marca: TEKA o similar.
- Griferías:
 - Mezcladora monocomando para lavadero pico F, line Bali, marca Vainsa o similar.
- Mobiliario:
 - Muebles altos en melamine color blanco y puertas con acabado en melamine color Capri, muebles bajos de melamine blanco con puertas en melamine color plomo, marca Pelikano o similar. Distribución de mobiliario de acuerdo con el Plano de Arquitectura o anexo 1. Los muebles altos de cocina tendrán una altura variable entre 60 y 80 cms, en ningún caso llegan hasta el techo.
 - 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 Regalo:
 - Cocina encimera para gas (4 hornillas), campana extractora de recirculación de 60 cms de instalación bajo mueble y horno a gas de 60 cms.

Áreas de Lavado o Lavandería (según distribución):

- Revestimientos:
 - Piso SPC look madera de 5 mm.
 - Piso Cerámico 30x30 Celima piedra gris o similar (únicamente en lavanderías de los departamentos tipo 3B, 3C y 4 de la torre A,
 - 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.

Balcones o Terrazas (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 metálicas en color negro mate según corresponda en diseño de fachada.

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 dormitorios 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.
- 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 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 o kitchenette.
- Tuberías PVC marca Pavco o similar.
- Salida para centro de Luz adosado en todos los ambientes (no se incluye luminarias, focos, sockets, etc)
- Redes Internas de distribución para Gas Natural (únicamente para cocina, terma y horno), cuya conexión de suministro deberá ser contratado por cada cliente con la empresa prestadora del servicio.
- No cuenta con instalación eléctrica ni carga necesaria para la instalación de cocina eléctrica de pie, encimera eléctrica, 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:

- 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 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, sockets, etc) 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 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, luminarias y mobiliario de las zonas comunes son decisión exclusiva de **LA VENDEDORA**, las imágenes 3d exhibidas en los brochures y publicidad del proyecto son referenciales y sujetas a cambios sin previo aviso.
- 1.3. Los departamentos contarán con un suministro independiente de energía eléctrica, medidor monofásico (LUZ DEL SUR). Asimismo, el edificio contará con un (1) medidor de agua, sin embargo, cada departamento contará con un (1) contómetro o contador de agua.
- 1.4. **LA VENDEDORA**, dejará las redes 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 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 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 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, Fovime, Fovipol, Fovimar y otros tipos de financiamientos y/o ésta no sea su primera vivienda no podrán contar con los beneficios del Programa Mi Vivienda que se señalan líneas arriba.

2. CONDICIONES DE GARANTÍA:

SANEAMIENTO DE VICIOS OCULTOS:

H.L. DESARROLLOS INMOBILIARIOS 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:

H.L. DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.C. otorga a **EL/LA/LOS COMPRADOR/A/ES** 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/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 H.L. DESARROLLOS INMOBILIARIOS 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 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 sílico calcáreos que no recibirán tratamiento posterior.	Verticalidad (plomada)	
		Planeidad de Superficies	+/- 3 mm /lado alineado
		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.
		Espaciamento entre hojas y marco	Máx. 3 mm
		Espaciamento en el marco y tapajuntas de madera /MDF /SPC	Máx. 2 mm
		Espaciamento 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 espaciamento 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 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.