

### ANEXO III

## **LIRIOS VILLA RESIDENCIAL** **Parte del Proyecto “Los Parques de Comas”**

---

### **CUADRO DE ACABADOS – DEPARTAMENTO FLAT** **EDIFICIO 2 – ETAPA 2**

---

#### **SALA COMEDOR**

Piso: SPC c/rodón o similar

#### **PASADIZOS**

Piso: SPC c/rodón o similar

#### **DORMITORIOS**

Piso: SPC c/rodón o similar

#### **BAÑO**

Piso : Cerámico nacional o similar.  
Zócalos y Contrazócalos : Contrazócalo de cerámico nacional o similar, enchape parcial en ducha y lavatorio.  
Aparatos Sanitarios : Inodoro ahorrador de cerámica vitrificada con descarga horizontal (excepto el inodoro de los primeros pisos que será con descarga vertical). Lavamanos de cerámica vitrificada (sin pedestal) o similar.  
Grifería : Grifería de ducha ahorradora y llave de bronce ahorradora para lavadero.

#### **COCINA – LAVANDERÍA**

Piso : Piso SPC c/rodón o similar  
Zócalo : Enchape parcial sobre lavadero  
Aparatos Sanitarios : Lavadero de acero inoxidable de 1 poza con escurridor (cocina). Lavadero modelo Amazonas o similar (lavandería).  
Grifería : Llave de muros cromada o similar (cocina) y llave 1/2" tipo T (lavandería)  
Terma : Calentador a gas de 10.0 lts/min.

**TERRAZA** (Solo aplicable en algunos departamentos del Primer Piso del Edificio, según ubicación de inmueble requerido)

Piso : Cerámico nacional o similar  
Contrazócalo : Cerámico nacional o similar

#### **INTERIORES - GENERALES**

Cielorrasos : Una mano de empaste y pintura látex color blanco.  
Muros : Recubiertas con acabado tipo papel mural o similar o una mano de empaste y pintura látex y/o óleo color blanco.  
Puertas : Puerta principal estructurada de madera o acabado laminado en PVC o similar e interiores contra – placadas.  
Cerrajería Puerta principal : Cerradura tipo mariposa y cerradura pomo tipo GEO o cerradura de acero inoxidable o similar, dependiendo de la puerta principal.  
Cerrajería Dormitorio y Baños : Cerradura pomo o similar para dormitorios y baños  
Ventanas : Con marcos de Aluminio - hojas corredizas y fijas - y vidrio crudo incoloro de 4mm aproximadamente.  
Inst. Eléctricas : Los tomacorrientes son con toma de tierra de espiga redonda tres en línea.  
Luminarias : Tecnología LED, luminarias instaladas en todos los ambientes del departamento con bajo consumo energético.

#### **INSTALACIÓN DE GAS:**

Los departamentos se encuentran preparados con instalaciones internas para recibir gas natural, con puntos de conexión en las áreas de la COCINA y LAVANDERÍA (Calentador).

Las instalaciones internas del edificio están preparadas para la instalación de Cocinas y Calentadores a gas, los cuales requieren ventilación para la eliminación de gases de combustión.

Por ello, todo ambiente que tenga artefactos a gas natural, requiere por normativa (EM-040 RNE), una ventilación permanente, superior e inferior, es por ello que el muro bajo y la ventana en las áreas de cocina y lavandería, vienen con una apertura hacia el exterior que no deberán ser obstruidas, permitiendo la circulación del aire constante.

#### **ÁREAS COMUNES - GENERALES**

Pisos : Cemento semipulido  
Muros interiores y cielorrasos : Una mano de empaste y pintura látex.  
Ductos de servicio : Tabiquería de drywall, acabado con una mano de empaste y pintura látex

Tomas eléctricas : Los tomacorrientes son con toma de tierra de espiga redonda tres en línea.

#### **ESCALERAS**

Pisos : Cemento frotachado con bruñas en las gradas  
Inst. Eléctricas : Artefactos eléctricos con focos LED y sensor de movimiento en descanso de escaleras. Considera 01 equipo de iluminación de emergencia por piso.  
Baranda : Baranda Metálica en escalera según modelo en plano. Escalera de Gato y tapa metálica para acceso a azotea.  
Seguridad : Medidas de seguridad exigida por normativa vigente (señalética, luces de emergencia, extintores, mangueras contra incendios)

#### **ASCENSORES**

Cantidad : Dos (02) ascensores de frecuencia variable por edificio  
Capacidad : 8 pasajeros  
Sistema de puerta : Automática Telescópica, apertura lateral  
Botoneras : En todos los pisos con indicador digital

#### **FACHADA**

Contrazócalo exterior : Cemento Pulido h =30cm aproximadamente Impermeabilizado.  
Muros : Una mano de empaste y pintura látex para exteriores de color según especificación del plano.  
Puerta : Mampara principal con accesorios de aluminio, con chapa eléctrica en puerta de ingreso y control desde cada departamento. Intercomunicador.  
Techo : Ladrillo pastelero.

**LA VENDEDORA** se reserva el derecho de modificar los acabados atendiendo a las condiciones y alternativas que ofrezca el mercado siempre que sean de igual o mejor calidad y que no se alteren las características esenciales de los productos ofrecidos en la presente lista.

Los cuartos de acopios se encuentran ubicados al ingreso del Conjunto Residencial; cada propietario deberá llevar sus desperdicios en los horarios que la administración establezca y deberá respetar las normas que al respecto se establezcan.

#### **COMPORTAMIENTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS**

Existen ciertos comportamientos usuales en los materiales de construcción y acabados que el cliente debe considerar ya que, por desinformación, suelen confundirse con defectos de construcción o instalación, sin serlos. A continuación describimos algunos de ellos:

**Figuras:** Es usual que se presenten fisuras en las paredes, techos o pisos de su departamento y de las áreas comunes durante los primeros tres años de vida de la construcción debido a que serán edificados con concreto armado, material sismo resistente de uso generalizado en la construcción de viviendas. Las fisuras no deben generar preocupación ya que no implican ningún defecto estructural ni de construcción, sino el normal acomodamiento y asentamiento del material. Por esta razón no serán tratados como defectos que deban ser reparados por el servicio de postventa de la empresa. Sólo si las fisuras fueran mayores a tres (3) milímetros, el propietario debe comunicarse con el área de Atención al Cliente para determinar si requiere un tratamiento distinto.

En el Manual del Propietario les informaremos la forma de dar tratamiento a las fisuras que se

presenten, siempre considerando que podrían volver a aparecer durante los primeros tres (3) años.

**Ondulaciones:** Es usual que se presenten ondas en algunas de las paredes y/o techos de su departamento debido al proceso constructivo y sistema de encofrados de muros y techos de concreto armado, material sismo resistente de uso generalizado en la construcción de viviendas. Las ondulaciones no deben generar preocupación ya que no implican ningún defecto estructural ni de construcción, sino el normal acabado del material producto del sistema de encofrado empleado. Como parte de los acabados de su departamento, colocaremos en las paredes papel rugoso tipo mural de 180 gr., el cual se puede pintar, limpiar, es de alta resistencia y durabilidad. Ver anexo del cuadro de acabados del Contrato de Compraventa. Por esta razón no serán tratados como defectos que deban ser reparados por el servicio de postventa de la empresa.

En el Manual del Propietario les informaremos la forma de dar mantenimiento al papel tipo mural con el cual le entregamos su Inmueble.

**Tomacorrientes:** Son con toma de tierra de espiga redonda tres en línea en aplicación del Código Nacional de Electricidad vigente. En tal sentido, se debe considerar el uso de adaptadores en los casos en que los electrodomésticos no sean compatibles con la citada norma.

## 1. GARANTÍAS

- (i) El plazo de garantía para el caso de componentes, materiales de acabados y/o instalaciones, es de seis (06) meses contado a partir de la fecha de entrega del Inmueble y/o de las/los áreas/bienes comunes.

Si se trata de áreas/bienes comunes esenciales del Conjunto Residencial, se considerará como fecha de entrega para efectos del cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria del Conjunto Residencial. Si se trata de áreas/bienes comunes de una determinada torre/edificio, se considerará como fecha de entrega para el cómputo de la garantía, la entrega de la primera unidad inmobiliaria del respectivo edificio.

Para las/los áreas/bienes comunes no esenciales el plazo se contabilizará desde la entrega de éstas/os a la Junta Provisional/Delegados/Representantes designados por los propietarios o Administrador del Conjunto, conforme a lo establecido en el numeral 5 del presente documento.

- (ii) El plazo de garantía para el caso de aspectos estructurales, es de diez (10) años desde emitido el Certificado de Conformidad de Obra por parte de la Municipalidad de Comas.

## 2. ÁREAS/BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES

A continuación se incluye la relación de las áreas/bienes comunes esenciales y no esenciales del Conjunto Residencial. Esta relación no es taxativa sino meramente enunciativa, entendiéndose que las/los áreas/bienes comunes esenciales son aquellas/os indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como las/los imprescindibles para el uso y disfrute del Inmueble. Todo lo demás será considerado áreas/ bienes comunes no esenciales.

### • **Áreas/Bienes Comunes Esenciales:**

- El terreno sobre el cual se desarrolla el Proyecto.
- Los cimientos, sobre cimientos, columnas, estructuras, muros exteriores, pisos, techo sobre circulación vertical, escalera, de cada edificio.

- La fachada del Conjunto Residencial y de cada uno de los edificios que lo conforman.
  - Los cercos perimétricos del Conjunto, el cuarto de acopio de basura y vigilancia.
  - Los sistemas, equipos e instalaciones para agua y desagüe, servicios sanitarios comunes.
  - Los aires comunes de la azotea común.
  - Los sistemas, equipos e instalaciones eléctricas.
  - Los patios internos de los edificios ductos de ventilación o de instalaciones, salvo los propios de un bien de propiedad exclusiva.
  - Los pasajes, pasadizos, escaleras, porterías, áreas destinadas a la instalación de equipos y en general, vías y áreas de circulación común.
  - Los demás elementos estructurales esenciales para la estabilidad de la edificación y demás zonas destinadas al uso y disfrute de los bienes de propiedad exclusiva.
- **Áreas/Bienes Comunes No Esenciales:**
    - El Club House (SUM, local comercial, baños, oficina de administración, Coworking, Sala de Jóvenes, Gimnasio).
    - Los jardines.
    - Los juegos infantiles.
    - Las salas de niños
    - La plaza central
    - El gimnasio al aire libre
    - Las zonas de parrilla
    - Las obras exteriores de circulación peatonal y vehicular.
    - Estacionamientos para bicicletas.
    - Alameda, con pileta y zonas de estar.
    - Los demás bienes y servicios que no sean destinados de manera directa al uso y disfrute de los bienes de propiedad exclusiva.

---

EL/LOS COMPRADOR/ES

---

EL/LOS COMPRADOR/ES