

ANEXO III

MAGNOLIAS CLUB RESIDENCIAL

Parte del Proyecto “Los Parques de Comas”

CUADRO DE ACABADOS – DEPARTAMENTO FLATS

EDIFICIO 2

SALA COMEDOR

Piso : SPC (Stone Plastic Composite)
Contrazócalo : 5cm aproximado de madera

DORMITORIOS

Piso : SPC (Stone Plastic Composite)
Contrazócalo : 5cm aproximadamente de madera

HALL

Piso : SPC (Stone Plastic Composite)
Contrazócalo : 5cm aproximadamente de madera

BAÑOS

Piso : Cerámico nacional o similar.
Zócalos : Cerámico nacional o similar, enchape hasta 1.80m aproximadamente en ducha y contrazócalo cerámico.
Aparatos Sanitarios : Inodoro ahorrador de cerámica vitrificada con descarga horizontal (excepto el inodoro de los primeros pisos que será con descarga vertical). Lavamanos de polvo de mármol o similar con mueble bajo de melamina.
Griferías : Grifería de ducha ahoradora y Grifería mezcladora 4" para lavatorio.

COCINA

Piso : Cerámico nacional o similar
Zócalos : Contrazócalo de cerámico o similar y enchape sobre lavadero.
Muebles : Mueble bajo de melamina y tablero en MDF regresado u otro dependiendo de stock, enchapado en fórmica (esto último solo aplica en los dptos. con cocinas abiertas, tipo "americanas")
Aparatos sanitarios : Lavadero de acero inoxidable de 1 poza con escurridor (cocina) fijado en mueble.
Griferías : Grifería llave de pared ahoradora; y, para Lavandería, llave cromada 1/2" tipo T.

BALCÓN (aplicable solo a partir del piso 2 hasta el piso 15)

Piso : Cerámico nacional o similar, con borde variable
Contrazócalos : Cerámico nacional o similar, h=10cm
Carpintería metálica : Baranda metálica con base epóxica y pintura
Carpintería de aluminio: Mampara Fija/Corrediza con marco de aluminio natural mate, cristal primario incoloro de 6mm.

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

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

LAVANDERÍA

Piso : Cerámico nacional o similar.
Zócalos : Contra zócalo de cerámico o similar y enchape sobre lavadero.
Aparatos Sanitarios : Lavadero de cerámica vitrificada
Grifería : Llave 1/2" tipo T.
Artefactos : Calentador a gas natural instalado

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

Piso : Gras natural
C/Zócalo : Cemento semi-Pulido

INTERIORES - GENERALES

Cielorrasos : Una mano de empaste y acabado en pintura color blanco.
Muros : Recubiertas con acabado tipo papel mural o similar o una mano de empaste y pintura látex color blanco.
Puertas: Puerta principal contraplacada, acabado laminado en PVC o similar e interiores contra – placadas.
Ventanas : Con marcos de aluminio y vidrio crudo de 4mm aproximadamente.
Cerrajería : Cerradura de acero inoxidable o similar para puerta principal y cerradura pomo o similar para dormitorios y baños.
Inst. Eléctricas : Los tomacorrientes son con toma de tierra de espiga redonda tres en línea.
Luminarias : Tecnología LED (con ahorro de energía). Se incluyen luminarias instaladas en todos los ambientes del departamento.

INSTALACIÓN DE GAS:

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

Las instalaciones internas del edificio están preparadas para la instalación de Cocinas y Calentadores a gas natural, 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, por lo 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

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, válvulas angulares)

ASCENSORES

Cantidad : Dos (2) ascensores de frecuencia variable por edificio
Capacidad : 8 pasajeros
Sistema de puerta : Automática Telescópica, apertura central
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.

El cuarto de acopio se encuentra ubicado 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:

Fisuras: 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 cuatro (4) milímetros, el propietario debe comunicarse con el área de Atención al Cliente para determinar si requiere un tratamiento distinto.

Ondulaciones: Es usual que se presenten leves ondulaciones en algunas de las paredes y/o techos de su departamento. Esto se debe al proceso constructivo y al sistema de encofrado utilizado para los muros y losas de concreto armado, material sísmico resistente y de uso generalizado en la construcción de viviendas. Estas ondulaciones no representan ningún defecto estructural ni de construcción, sino corresponden al acabado natural del material resultante del sistema de encofrado empleado. Dichas superficies no llevan tarajeo, por lo que pueden presentar irregularidades propias del acabado expuesto, como parte de los acabados de su departamento se ha considerado la colocación de papel mural rugoso de 180 gr., un material que puede pintarse, limpiarse y ofrece alta resistencia y durabilidad. Puede verificar este acabado en el anexo de acabados del Contrato de Compraventa. Por esta razón, dichas ondulaciones no se consideran defectos sujetos a reparación por el servicio de postventa de la empresa.

En el Manual del Propietario, encontrará las recomendaciones para el correcto mantenimiento del 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 contados 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 (local comercial, of. Administración, gimnasio, piscina sin techar, etc.).
 - Los jardines.
 - Los juegos infantiles.
 - Losa Multideportiva
 - Las obras exteriores de circulación peatonal y vehicular.
 - Obras decorativas exteriores ubicadas en ambientes de dominio común.
 - Los demás bienes y servicios que no sean destinados de manera directa al uso y disfrute de los bienes de propiedad exclusiva.

Lima, ____ de _____ de _____

EL/LOS COMPRADOR/ES

EL/LOS COMPRADOR/ES

LA VENDEDORA

LA VENDEDORA