



BIENVENIDO A LA URBANIZACIÓN LAS PIEDRAS DE BUENAVISTA

(P1GUISAC002)
VERSIÓN 01
VIGENTE DESDE: ENE 16



PRESENTACIÓN

¡Bienvenidos! Nos da mucho gusto que se integre a la urbanización “Las Piedras de Buenavista”, donde los próximos años será su hogar, sus hijos crecerán y convivirán con sus vecinos en las áreas comunes y recreativas, formando de esa manera una comunidad sólida y un lugar incomparable.

“Las Piedras de Buenavista” es una moderna urbanización desarrollada por Llaxta, empresa peruana constructora - inmobiliaria, dedicada a la producción industrial de viviendas y a la creación de proyectos urbanísticos que buscan ofrecer al mercado el producto que le hacía falta: Una vivienda de alto valor arquitectónico, de resistencia antisísmica y de entrega rápida, en una urbanización única que contempla el desarrollo integral de su familia.



¿CÓMO SOLICITAR EL SERVICIO POST VENTA?

Llaxta pone a su disposición nuestro servicio de post venta para que no tenga que preocuparse por cualquier eventualidad o duda con su nueva vivienda.

Para que la atención se realice rápida y ordenadamente hemos puesto a su disposición un equipo de post venta. Sólo deberá escribir un correo electrónico a atencionalcliente@llaxta.com y recibirá una breve respuesta. De no contar con correo electrónico podrá dejar una carta de solicitud en garita de seguridad, se pide que dicha carta esté en un sobre cerrado dirigido a post venta.

Si la solicitud está comprendida dentro de periodo de garantía, y de acuerdo a la presente guía, su solicitud será atendida sin costo, previa coordinación de fechas y horarios, realizando una visita de inspección técnica a su vivienda, de ser procedente se entregará un documento y se coordinará la ejecución de las labores correctivas.

A considerar:



1. Para una mejor atención se requiere que las solicitudes de servicio de post venta necesariamente deban plantearse por escrito, es decir vía correo electrónico o a través de una carta, de esta manera nos permitirá llevar un adecuado control y asegurarle una pronta atención. De lo contrario no se registrará en el sistema de atención y la empresa no se responsabilizará por los daños ocasionados por una atención a destiempo o por malos entendidos.



2. Si desea realizar algún reclamo sobre las áreas comunes, deberá presentarlo a los miembros de la **Junta de Propietarios**, quienes son los representantes de la urbanización ante los demás propietarios y proveedores.



3. Si en el proceso de verificación de las observaciones el propietario no estuviera presente, se dejará un formulario de constancia de nuestra visita y se coordinará otra cita.



4. Una vez ejecutada las labores correctivas, el propietario firmará un acta de constancia de conformidad de arreglo realizado por el personal de post venta de la empresa.



5. La empresa no se hará responsable por los trabajos que el propietario haya efectuado en forma directa ni de cualquier daño o desperfecto que pudiera ser causado por los mismos sobre la vivienda.



6. Según artículo N 1783 - Código Civil, "el propietario deberá comunicar a nuestra empresa sobre las observaciones, dentro de los sesenta días de recepcionada la obra. Este plazo es de caducidad".



7. Según artículo N 1784 \pm Código Civil, "si en el curso de los cinco años de recepcionada la obra se presenta defectos por vicios ocultos de la construcción, nuestra empresa responderá ante el propietario, siempre que se le avise por escrito de fecha cierta dentro de los seis meses siguientes al descubrimiento. Todo pacto distinto es nulo".

Manual de mantenimiento

Ponemos a su disposición este manual para guiarlo a mantener su casa en el mejor estado y sepa cómo hacer reparaciones o modificaciones. Recuerde que el Desarrollador/Constructor no está obligado a responder por desperfectos derivados del mal uso o falta de mantenimiento, por lo cual es importante el cuidado que le dé a su hogar.

1. Estructuras

1.1 Losas y muros

La estructura de la vivienda es prefabricado de concreto con malla estructural en el interior, tanto en losa como muros. La casa ha sido diseñada para resistir sismos de alta intensidad por ese motivo no se recomienda realizar modificaciones en sus estructuras.



En caso desee realizar modificaciones, revise los planos originales de las distintas especialidades y asesórese con profesionales, ya que pueden albergar instalaciones empotradas tanto sanitarias como eléctricas difíciles de apreciar a simple vista.

1.2 Aparición de fisuras

Los componentes de cualquier construcción habitable en general se activan con los cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos, esto provoca la aparición de una serie de fenómenos que son naturales en la vida de cualquier inmueble.

Uno de estos fenómenos son las fisuras, las cuales aparecen en construcciones nuevas que sufren un proceso de asentamiento. La posible aparición de estas fisuras es común e inevitable, lo cual no debe preocuparlo, ya que está previsto que ocurra y no afectará en nada su seguridad.

Para evitar que estas fisuras aparezcan, se diseñan juntas especiales, las cuales tienen por objeto dirigir en lo posible la fisura que con el tiempo se podría presentar en la unión de elementos y materiales distintos, que por su composición trabajan de forma diferente.

En caso la fisura tenga un efecto estético importante, puede proceder a disimularla usando el siguiente procedimiento:

1. Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y estucos sueltos en un espesor no mayor a los 2 ó 3 mm en profundidad y ancho.
2. Repare la fisura con un sellante que mantenga su elasticidad en el tiempo y pueda pintar sobre él.
3. Volver a pintar.

1.3 Perforaciones para colgar objetos:

Antes de realizar cualquier perforación procure revisar los planos eléctricos y sanitarios para verificar por dónde pasan los conductos ya que si son perforados podrían causar daño en las instalaciones y/o poner en riesgo su seguridad.

2. Pintura

Las pinturas que se aplican en cada una de las paredes, techos y balcones, son de muy buena calidad, sin embargo, tienen una duración definida y su buen estado y conservación dependen del uso y mantenimiento que le dé.

En general debe considerar que las distintas superficies de la casa deben volverse a pintar periódicamente, ya que por efectos del tiempo, el sol y de la humedad, la pintura de las paredes se desgasta, pierden color, brillo e incluso pueden agrietarse o desprenderse.

Se recomienda el pintado de la vivienda cada 1 ó 2 años.



3. Acabados

3.1 Puertas

Para limpiar las puertas pintadas o laqueadas se recomienda lo siguiente:

- Es importante no golpear las puertas al cerrarlas ya que éstas se deterioran o dañan el muro o tabique de donde se cuelgan.
- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de las bisagras. Las puertas como todo elemento de madera, pueden verse afectadas ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro de la casa, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En ese caso no es conveniente rebajes ni cepillar la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.
- Las puertas poseen un acabado de pintura al duco, por lo cual, deben de limpiarse con un paño limpio y húmedo, sin residuos sólidos para evitar ralladuras.



- Las sobrecargas aplicadas a las puertas, como cuando los niños se cuelgan de las cerraduras, o los golpes fuertes o portazos pueden dañar las bisagras y marcos, además de descuadrarlas y deteriorar las cerraduras.
- Evitar el contacto del agua con las puertas ya que se deterioran e hinchan. Se recomienda instalar puertas de vidrio o cortinas plásticas en las duchas para evitar salpicaduras que deterioren las puertas.

3.2 Ventanas

Es importante que antes de su utilización se familiarice con el sistema de cierra, para así evitar posibles fallas con el funcionamiento del sistema, que es lo que ocurre generalmente cuando no se utiliza en forma correcta.

Para el mantenimiento y el aseo de las ventanas se recomienda lo siguiente:

- Las superficies de los perfiles de PVC se deben de limpiar con un trapo, paño o franela seca, de presentarse manchas y huellas, usar un paño húmedo con una solución de agua con jabón, inmediatamente enjuagar los perfiles utilizando un trapo limpio y húmedo, dejar secar hasta ver la superficie limpia y opaca.
- La limpieza de los vidrios se realiza empleando paños con solución de agua con jabón o productos limpiavidrios existentes en el mercado, evitar el uso de papel periódico y ron de quemar, ya que estos terminarán opacando el cristal, también se debe de evitar el uso de sustancias abrasivas que pueden rayarlos.
- Para el adecuado funcionamiento de la mamparas y ventanas se debe de cerrar de forma suave y verificar

el buen funcionamiento de los seguros y cierres, ya que estos son los elementos más vulnerables al deterioro.

- Se recomienda realizar una limpieza periódica de las bisagras, rieles y felpas en las ventanas.



*Imágen referencial

4. Griferías

Las griferías y los mezcladores son accesorios cromados que permiten el suministro de agua, ya sea fría o caliente, son elementos que están expuestos al trabajo diario y permanente de su casa, por lo tanto es necesario que personal especializado realice el mantenimiento para asegurar su duración.

Para el mantenimiento de las griferías es recomendable:

- Realizar una limpieza periódica empleando agua y jabón, frotándolo con un paño suave o de lo contrario usar un producto especializado para este fin, nunca usar pulidores, paños abrasivos, solventes agresivos, ácido muriático, cloro, entre otros.
- Si la grifería no se va a usar por largo tiempo, protegerla aplicando silicona sobre la superficie y envolverla con bolsa plástica.
- Limpiar periódicamente los aireadores de los caños, desenroscándolos y poniéndolos bajo un chorro de agua, para eliminar las impurezas retenidas en el agua, si se nota obstrucción, dejar remojar en un recipiente con vinagre durante una noche, y luego limpiar con abundante agua, para eliminar los residuos.
- No usar ácido clorhídrico o muriático para limpiar la grifería, ya que estos elementos podrían generar deterioros irreparables en la superficie. Tampoco usar detergentes, pulidores, esponja verde, paños abrasivos, solventes agresivos (thinner, alcohol, etc.)



5. Lavadero de cocina

Para el mantenimiento del lavadero, es recomendable:

- La limpieza periódica del lavadero de cocina se debe efectuar con detergentes suaves y neutros, aplicar con paño suave o esponja de nylon fino (no emplee esponjas abrasivas de fierro), enjuague con abundante agua y séquelo.
- Evite almacenar bajo el lavadero productos químicos de limpieza como ceras, lejías, cloro y sobre todo ácido muriático, lo cual es dañino para el acero, a pesar de estar aparentemente cerrado, los gases se condensan en la parte inferior del lavadero formando corrosión.
- No lavar brochas o trapos que contengan diluyentes en las pozas del lavadero.
- Seque el lavadero después de usarlo para evitar que forme sarro, además, de evitar que las partículas de otros materiales se oxiden y dejen manchas.

6. Instalación hidráulica

- La instalación hidráulica de su vivienda está debidamente soldada y probada, diseñada para trabajar a la presión que el organismo operador de la red de agua potable entrega a la red. La red hidráulica y sanitaria fue probada y verificada para su mejor funcionamiento.
- No deberá forzar las llaves al cerrarlas o abrirlas ya que puede afectar su funcionamiento o dañarlas.

- La red sanitaria es en P. V. C. y no debe arrojar basura, desperdicios y/o productos químicos.



7. Baños

- Para evitar obstrucciones en los drenajes no se deberá tirar basura en ellos, sobre todo en el W. C., mantenga limpios los desagües, evite acumulación de cabellos y/o desperdicios en el lavabo, regaderas o fregadero. No arroje pañales desechables, juguetes u objetos que obstruyan el desagüe y no se recargue en el lavabo.

Otro problema que se puede presentar es el desbordamiento del tanque o bien fugas de agua, por lo que se debe de mantener limpio el tanque y los orificios de salida de agua, retire sarro y sedimento, pique con una aguja gruesa los orificios, verifique el depósito de descarga y la llave del flotador en el nivel correcto, renueve empaques o bien sustituya los que se necesiten.

Para un correcto funcionamiento de los inodoros recomendamos:

- Vigile su nivel de agua, la falta de uso sobre todo en verano, podría provocar la evaporación del agua en la trampa que obstaculiza la emanación de malos olores.
- En la medida de lo posible utilice detergentes biodegradables que evitan la formación de espumas, las cuales podrán obstruir y/o disminuir los conductos de evacuación.
- Si tras periodos más o menos largos de ausencia de la vivienda, existen malos olores en cuartos de baño o cocina, es generalmente debido a la evaporación de agua en la trampa de los sifones.
- Efectúe la descarga del tanque de inodoro y abra la grifería dejando correr el agua. En el caso de ocurrir algún pequeño atoro, deje correr el agua caliente para que disuelva las grasas y añada algún producto apropiado (líquido desatorador) de los que existen en el mercado.



*Imagen referencial

8. Techos

- Deberán barrer los techos periódicamente para evitar la acumulación de polvo, hojas, arena, etc. Y así mantener siempre despejado los agujeros que se encuentran en los extremos de la canaleta del drenaje pluvial, que podrían obstruirse y evitar la salida del agua en caso de lluvia o llovizna prolongada.
- Cada 5 años se debe realizar un mantenimiento a toda la superficie de los techos, aplicando recubrimiento elástico impermeable para la impermeabilización flexible de techos, se recomienda el uso de Sika Techo 5 o similares.

AMPLIACIONES Y REMODELACIONES

Llaxta ha diseñado una vivienda adecuada para usted y su familia, pero sabemos que querrá hacerle algunas adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

Por lo que le recomendamos que antes de iniciar cualquier obra constructiva en su propiedad, revise los planos constructivos de la vivienda que les entregaremos como adjuntos.

Para algunas modificaciones tendrá que realizar trámites en la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio donde deberá sacar un permiso de construcción.



Para contactarse con post venta, escribanos a atencionalcliente@llaxta.com



llaxta 

www.llaxta.com