



MANUAL DEL  
PROPIETARIO

# BIENVENIDA

---

¡Muchas Felicidades!

Usted es ahora poseedor de una propiedad con el sello de CARZA.

Sean usted y su familia BIENVENIDOS a su nuevo hogar. El diseño urbano y arquitectónico utilizados en el fraccionamiento, hacen de este desarrollo una propiedad única en el estado de Nuevo León, donde convergen una arquitectura armónica, y un entorno con servicios de vanguardia.

Los invitamos a promover los valores de participación, organización e integración, en la comunidad CARZA, desarrollando con ello una mejor calidad de vida para las familias, sumando buenos vecinos, y multiplicando así la plusvalía de su patrimonio.

CARZA planeó este desarrollo para que en él vivan los mejores años de su vida; nuestro compromiso no solo es entregarle un inmueble, trabajamos para que usted y su familia vivan mejor.

# MANTENIMIENTO

## INSTALACIONES HIDRAULICAS

### a) Cuidados Generales

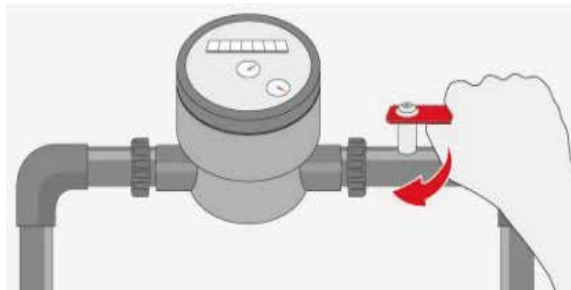
La tubería de CPVC es de alta durabilidad. La temperatura máxima para el agua caliente es de 80° a 90°, asegúrese de que su boiler este en buenas condiciones y cuente con válvula de alivio, para regular la temperatura. Evite conectarse directamente a la toma de agua ya que la dependencia responsable de dar el servicio de agua sanciona este tipo de conexiones y posteriormente cuando se realiza el contrato de conexión se cargan los gastos ocasionados por multa y daños a la toma de agua.

## TOMA MUNICIPAL DE AGUA Y SUMINISTRO DE PROPIEDAD

a) Características. Una vez que cuente con su carta para hacer contrato, debe acudir a la dependencia que suministra el servicio de agua que corresponde a su domicilio; (es necesario que vaya el titular, en caso de no poder asistir, se necesita una carta poder y copia del IFE. En la banqueta municipal al frente y/o en la cochera de su vivienda, usted cuenta con una toma de red municipal, para el suministro de agua, donde será instalado su medidor. Junto a esta, se encuentra ubicada la tubería para la alimentación de agua hacia su vivienda.

b) Cuidados Generales. Cuando su medidor este instalado, le recomendamos contactar a un plomero para que el haga una conexión de inmediato hacia su casa, con tubería y conexiones. Evite hacerlo con mangueras flexibles ya que se pueden dañar con más facilidad. Puede proteger su medidor para evitar que sea golpeado, pero no olvide dejar la tapa visible para la toma de la lectura.

Si coloca una manguera después del medidor, procure que sea corta y evite estirarla o forzarla. Le recomendamos cerrar la llave de paso principal de su medidor de agua mientras no es habitada.



Puede considerar la colocación de un filtro para reducir los residuos sólidos que puede traer la tubería de la red general de agua.

# MANTENIMIENTO

## SALIDAS PARA AGUA (BAÑOS, LAVANDERIA Y COCINA)

a) Características. Su vivienda cuenta con salidas de agua caliente y fría en baños (regadera y lavabo), en lavandería (lavadero, boiler y lavadora) y en cocina (tarja). Así como salida de agua fría para suministrar el tanque de su sanitario y en cocina para refrigerador (cuando aplica). Las salidas para agua en regadera, lavabos y aparatos, sanitarios están debidamente conectadas con sus accesorios



b) Cuidados generales para llaves de paso en las salidas de agua de sus lavabos y tarja. Antes de empezar a utilizar el agua de su vivienda, procure abrir sus llaves para que terminen de salir los residuos y el aire que puede traer la tubería ya que ésta no ha sido utilizada. En caso que el flujo de agua en llaves de lavabo y regadera se vea reducido se recomienda quitar el filtro para remover los residuos acumulados en la tubería. (En el caso del lavabo el filtro se ubica en la punta de la salida del agua y en el caso de la regadera se encuentra en la cebolleta). Puede considerar la colocación de un filtro en el área del medidor para mejorar la calidad del agua de la red genera.

## PREPARACION PARA TINACO

a) Características. Su casa puede contar con preparación para tinaco (según modelo de casa) la cual consiste en la salida a la casa y una llave de paso, generalmente ubicada en la lavandería (la ubicación puede variar según el modelo de su casa), para que usted la maneje convenientemente. Para usar el agua de su tinaco, cierre la llave de su medidor y utilice el agua durante un día por lo menos, después abra nuevamente la llave de su medidor, esto evitara que se estanque demasiado tiempo el agua en su tinaco.

b) Cuidados Generales. Le recomendamos respetar la ubicación para el tinaco y que durante la instalación se tenga cuidado con la impermeabilización de la azotea para evitar dañarla y que la instalación la realice una persona especializada. Al retirar el tapón para colocar las conexiones de su tinaco haga una contra con dos llaves para no forzar la tubería. Evite forzarla, moverla o golpearla. Se recomienda colocar dos válvulas "check", una después del medidor y otra en la salida de agua que está en la azotea.

# MANTENIMIENTO

---

Verifique que el nivel de la válvula flotador no rebase el límite de agua establecido en su tinaco. Revise periódicamente que sus conexiones estén en buen estado para evitar fugas de agua, hay que mantener tapado y limpio su tinaco.

## SERVICIOS SANITARIOS CAJAS DE REGISTRO (DESAGÜES Y COLADERAS)

a) Características. La tubería sanitaria cuenta con una caja y tapa registro en la banqueta de su vivienda para facilitar su mantenimiento. En el área de cocina y lavandería están visibles la descarga del fregadero y de la lavadora respectivamente y sus muebles sanitarios están debidamente conectados al drenaje.

b) Cuidados Generales. Para evitar dañara el flujo del drenaje mantenga colocadas las tapas de los desagües, no arroje excesos de desperdicios, ni papeles al sanitario, lavabo, lavadero, fregadero, etc. Evite que se vayan sólidos y aceites a las descargas.

Recuerde que la tapa del registro banqueta es solo para sondear su drenaje en caso necesario, se recomienda mantener la tapa colocada para evitar que se vaya basura o tierra; y no utilizarlo como desagüe (pluvial).

En caso de ampliación y/o colocación de vitro piso en área de cochera dejar descubiertos registros y coladera, deje visible la tapa registro que se encuentra en la banqueta de su casa. En caso de que su drenaje se dañe, usar destapa caños convencionales y apoyarse de una bomba destapa caños.

## LAVADERO

a) Características. Su vivienda cuenta con un lavadero de concreto o granito.

b) Cuidados Generales. Al colocar sus llaves hay que cuidar la correcta colocación, para evitar dañar los conectores, en caso de que sus llaves presenten goteo entre las conexiones procure tener a la mano cinta teflón y/o cambiar los empaques de sus laves. Se recomienda el cambio de sus llaves de rosca una vez al año (si es que se requiere).

Procure no cargar peso excesivo sobre el lavadero o golpearlo. Mantenga la tapa del resumidero colocada, evite depositar sólidos en el resumidero, para no dañar el flujo del agua y asegúrese de limpiar su desagüe cada seis meses. La duración de su lavadero varía de acuerdo al uso que se le proporcione. Ya sea de granito o concreto, puede lavar su lavadero con la ayudó de un cepillo, agua y jabón.

# MANTENIMIENTO

En caso de que el polvo sea difícil de quitar se recomienda el uso de lija por fierro, recuerde hacerlo con cuidado para que no se raye.

## BAÑOS REGADERA

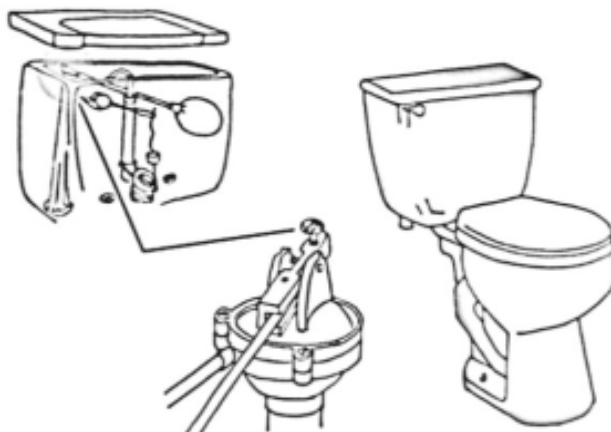
a) Características. Su vivienda cuenta con regadera, mezcladora y/o mono mando y un resumidero con tapa cromada. El resumidero está colocado a nivel del piso de su regadera y coincide con la tubería sanitaria.

b) Cuidados Generales. Le recomendamos limpiar la tapa de la regadera con un cepillo suave, si los orificios y/o ranuras de la tapa no están libres de residuos, sumerja en una solución 50% vinagre y 50% agua para retirar el sarro, también se puede limpiar con agua, jabón y una esponja evite usar fibras que dañen el acabado. Para evitar dañar el flujo de agua, limpie el desagüe por lo menos cada 3 meses, para mayor durabilidad limpiar la tapa del resumidero con agua y jabón, evite usar fibras y ácidos que dañen el acabado.

## MUEBLES SANITARIOS

a) Características. Los inodoros instalados en su vivienda cuentan con el sistema económico por el ahorro de agua; están debidamente conectados. Los lavabos cerámicos y/o de placa están equipados con mezcladoras y/o mono mando, ambos debidamente conectados con su trampa y mangueras flexibles. Los desagües de sus lavabos son solo para líquidos, evite que se vayan desperdicios y procure que la trampa se quede con agua limpia para evitar malos olores.

b) Cuidados Generales. No olvide revisar que sus mangueras flexibles estén bien colocadas y libres de goteo, puede ser que se haya gastado el empaque, por lo que necesitaría cambiarlo. Asegúrese que el nivel del flotador no rebase el límite de agua establecido en su tanque para evitar fugas.



# MANTENIMIENTO

---

En caso de que haya mucha presión en la tubería de agua, debe reducir la apertura de la llave de paso estopera que suministra su tanque para evitar rupturas de las mangueras. En el caso de lavabos, es recomendable adquirir las llaves de paso e instalarlas, para efectuar la misma operación.

A su vez, si su lavabo, sanitario o regadera no tiene un uso constante, asegúrese de abrir la llave y dar descargas respectivamente de vez en cuando para evitar que las mangueras se obstruyan por falta de uso y prevenir malos olores por falta de agua en trampas. Los tanques son muebles que no soportan peso, evite moverlos, forzarlos o recargarse en ellos. En caso de que coloque pastillas desodorantes, cuidar que la canastilla de las mismas, no caiga en la taza del sanitario. Evite que se vaya hacia el drenaje. Evite usar pastillas desodorantes dentro del tanque ya que estas dejan grumos que interfieren en la operación y/o mecanismos del inodoro.

c) Mantenimiento. Para limpieza de sus muebles sanitarios, le recomendamos utilizar un paño de tela suave, agua, jabón o limpiadores especiales que existen en el mercado. Evite usar fibras de alambre y abrasivas por no rayarlos. En el caso de los lavabos de placa, además de las recomendaciones anteriores, se recomienda agregarle "polish" o cera, una vez al año, para conservar su brillo.

Se recomienda el cambio de mangueras flexibles, llaves de paso, herrajes de tanque y trampas (si se requiere) una vez por año. Es necesario revisarlas periódicamente y que su duración depende del uso y de la presión que haya en la red general de agua.

## LLAVES MEZCLADORAS DE MUEBLES Y REGADERAS

a) Características. Las mezcladoras cuentan con un filtro en la salida de agua que al usarse puede reducir la presión de su llave debido a sedimentos o arcillas que puede traer la tubería general. Las mezcladoras "mono mando" para lavabo de placa y regadera mezclan el agua caliente y fría, traen un indicador en azul y rojo para distinguir el agua fría de la caliente, incluyen los alimentadores, el desagüe automático, chapetón, palanca y maneral.

b) Cuidados Generales. Le recomendamos limpiar las mezcladoras y/o mono mando para lavabo y regadera con agua, jabón y una esponja, no usar fibras, ni ácidos que dañen el acabado o bien con una mezcla de 50% agua y 50% vinagre. Así como, retirar el filtro para remover los sedimentos acumulados.

# MANTENIMIENTO

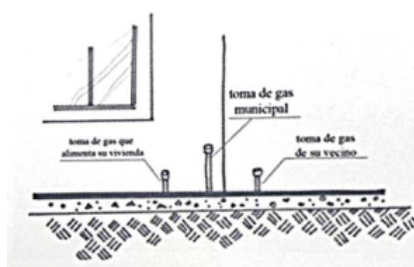
## ACCESORIOS DE EMPOTRAR

a) Características. Los accesorios de su vivienda: como porta rollo, toalleros, jaboneras y porta cepillos pueden ser cromados.

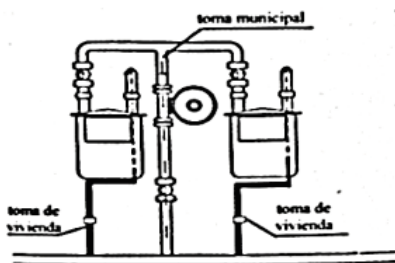
b) Cuidados. Generales Evite mover o forzar los accesorios de empotrar. Es necesario ajustar los tornillos de sus accesorios cromados, si lo requieren. Así mismo, limpiar solamente con agua, jabón y una esponja para evitar que se dañen o se rayen.

## INSTALACIÓN DE GAS Y LÍNEA DE DISTRIBUCIÓN

a) Características. Su vivienda cuenta con varias tomas, debidamente distribuidas, que podemos identificar porque están pintadas de color amarillo.



Toma de gas



Medidor Instalado

Para abastecerse del servicio de gas, puede hacer usted su contrato con la compañía de gas que este suministrando a su fraccionamiento. Después de hacer su contrato, el personal autorizado por el proveedor, acudirá a su vivienda para realizar la prueba de hermeticidad, como se hizo el día de la entrega de su vivienda. Este personal hará la conexión directamente con su hogar.

b) Cuidados Generales. Al momento de habitar su casa, proteja la toma de gas para evitar dañarlas. Es importante colocar válvulas de control entre la toma de gas de su casa y cualquier aparato que esté conectado a una línea de gas.

Recuerde que al momento de colocar el tanque de gas butano, boiler, calentadores o estufas, es necesario retirar los tapones con la herramienta adecuada, haciendo contra con dos llaves, para no dañar las tomas. Así como colocar teflón suficiente, evitando escapes de gas ya instalado el aparato.

Asegúrese de que las espreas de su estufa se encuentren en buen estado y que sean las correctas, ya que varían según el tipo de gas que conecto en su vivienda (gas natural o gas butano).



# MANTENIMIENTO

---

c) Temporalidad. Revisar que las mangueras y conexiones del boiler, estufa o cualquier aparato alimentado de gas estén en buen estado. Si es necesario cambiarlas mínimo cada dos años. Así mismo, cada 6 meses, es importante dar una revisión general de las conexiones y válvulas para identificar y descartar alguna posible fuga.

## RED ELÉCTRICA

a) Características. La acometida eléctrica de su vivienda está preparada para recibir una corriente eléctrica de 220v para uso habitacional según el modelo. Su vivienda cuenta con un centro de carga, el cual contiene interruptores termo magnéticos (pastillas) cuya función es dar protección a los circuitos

La vivienda cuenta con 2 o más circuitos (según proyecto) proporcionalmente distribuidos, con capacidad generalmente de 20 Amperes, para dar servicio en toda la casa y así no sobrecargar la acometida. Generalmente el cableado que se utiliza para alimentar de los contactos es de calibre 12 y calibre 14 para apagadores, rosetas y la chicharra del timbre, estos últimos. Además cuentan con los regresos en calibre 14. En algunos modelos de vivienda, se instala cable calibre 10 para alimentar la casa del interruptor al centro de carga, así como para los contactos una tercera línea de cable de puerto a tierra.

Cuando usted cuente con su medidor de luz instalado por CFE, asegúrese que los interruptores termo magnéticos se encuentren en posición de ON.

En su fraccionamiento, el suministro eléctrico es subterráneo. Existen registros con las especificaciones requeridas de CFE, en las banquetas municipales, que abastecen las viviendas, los cuales están diseñados para cierto voltaje y deben permanecer siempre cerrados.

En su base de medidor, la empresa deja colocada la guía de alambre galvanizado que requiere CFE para realizar la instalación de cableado que alimenta el registro de la banqueta a la base de medidor de su vivienda.

b) Cuidados generales Las pastillas del centro de carga tienen 3 tres posiciones: encendido, apagado e intermedia. Cuando el interruptor se “bota” hay que apagarla antes de volver a encenderla, si se cambia directamente a encendido no se restaurara el servicio. Las pastillas se botan.

# MANTENIMIENTO

---

Es recomendable colocar protección a los contactos que no se utilicen constantemente y evitar usar extensiones por mucho tiempo ya que son de cable muy delgado y pueden provocar accidentes.

Su vivienda cuenta con contactos GFCI o con interruptor de circuito por falla a tierra (ICFT), es una toma que se instala en lugares húmedos como cocina, baño o cuarto de lavado para prevenir accidentes por electrocución. La toma se desenergiza cuando detecta un peligro de fuga de corriente. Para exterior cuenta con contactos con tapa para intemperie para mayor seguridad en el uso de los aparatos.

Evite dejar lámparas de cerámica encendidas por mucho tiempo, es preferible usar focos ahorradores de energía, ya que estos se calientan menos, además del ahorro de energía que nos proporcionan.

No se recomienda hacer modificaciones en la zona del arriate de la banqueta municipal (sembrar árboles, poner postes para canasta de basura, etc.) debido a que existen líneas de corriente que pasan para abastecer la luz municipal.

Cuando coloque sus protectores de puertas y ventanas deberá ya contar con su medidor de luz o bien las personas que le den este servicio cuenten con planta de luz, para realizar trabajos. Nunca abrir registros de banquetas para abastecerse de corriente ya que esto es muy peligroso y puede causar accidentes graves.

c) Recomendaciones. Qué hacer cuando no hay luz Revise primero si la pastilla se botó, es decir que se puso en una posición intermedia, de ser así, hay que colocar la pastilla en apagado (hacia abajo) e inmediatamente colocarla en posición de encendido (hacia arriba).

Si la falla continúa desenchufe todas las cosas que estén conectadas a esta pastilla, apáguela y vuelva a encenderla. Si se bota sin que haya nada conectado a ella, es necesario revisar las instalaciones ya que puede tratarse de un corto circuito. Si la pastilla permanece encendida, uno de los aparatos que se desenchufó puede estar defectuoso y requiere de una reparación o reemplazo.

Si continua la falla verifique que sus vecinos no estén en el mismo caso, de ser así informe a CFE para que verifique la falla y restablezca el servicio.

d) Temporalidad y mantenimiento sugerido. Es necesario dar mantenimiento cada 10 años.

# MANTENIMIENTO

---

## TELEFONIA Y ANTENAS DE TV

a) Características. Su casa cuenta con una preparación para canalizar la instalación del cable de teléfono y de TV. Estas se encuentran ubicadas en la sala, y en las casas de dos plantas, también en la recámara principal

Su fraccionamiento cuenta con la red de telefonía subterránea, existen registros de telefonía, por parte del proveedor del servicio, ubicados en la banqueta municipal, comunicados por tuberías y dimensiones cuyas especificaciones son dadas por la misma compañía telefónica. Además de contar con mini postes de telefonía (torretas de fibra de vidrio y/o laminado de color verde), también ubicados en la banqueta municipal.

Su fraccionamiento cuenta con la red subterránea de cablevisión su casa también estará guiada con cable galvanizado hasta el registro correspondiente.

b) Cuidados generales. Hay que asegurarnos que las mangueras o poliductos que llevan tanto el cableado de telefonía como de TV, se mantengan secos. De no estar instalada la línea telefónica, las mangueras deben permanecer encintadas para evitar filtraciones de agua por las mismas, en caso de deterioro, hay que reponer los encintados.

## REPARACIONES DE AIRE ACONDICIONADO

a) Características. Su vivienda cuenta con preparaciones interiores y exteriores para aire acondicionado. Cuenta con la preparación para corriente 220, las cuales se dejan para los equipos de aire acondicionado.

b) Cuidados generales. Las mangueras y/o poliductos que salen como disparos en la losa de azotea se dejan amarrados con el alambre de la guía procure que se mantengan sellados. Los disparos o tubos de PVC 3" están sellados con una tapa de inserción de PVC 3". Al momento de hacer la instalación del equipo, el instalador retira la tapa de inserción, por lo cual es recomendable, ya instalado el equipo, sellarse con poliuretano espreado.

## HERRERIA, ALUMINIO Y PUERTAS

a) Características Cada una de las puertas en su casa cuenta con 2 bisagras de 3" x ¼ y pernos para bisagra de 3".

# MANTENIMIENTO

---

b) Cuidados generales. Es muy importante dar mantenimiento a nuestras puertas y chapas de manera frecuente para evitar el deterioro de las piezas, el mal funcionamiento ocasionado por golpes (azotar puertas) y la oxidación causada por la humedad. En el caso de las puertas es recomendable no azotarlas, ya que pueden dañar tanto las puertas como las bisagras y los marcos, además pueden producir separaciones en las uniones de los marcos con las paredes.

Procure colocar topes protectores, limpiar y lubricar los pernos con algún producto especial para esto. Se recomienda tener ventilada la casa abriendo ventanas y/o puertas para evitar que se concentre humedad y se hinchen las puertas. Las chapas al igual que las bisagras de las puertas hay que lubricarlas con algún aceite especial (producto 3 en 1).

## VENTANAS

a) Características. Las ventanas en su vivienda están formadas de aluminio y cristal de 3mm de espesor generalmente. Además se le hace entrega de los mosquiteros también en aluminio. Las características y las medidas de las ventanas y mosquiteros varían según el modelo de su vivienda.

b) Cuidados Generales. Es importante mantener limpias y libres de polvo nuestras ventanas y los rieles de las mismas, para que el abrir y cerrar de ellas sea una operación suave y así evite el dañar los cancelos de aluminio, los empaques de plástico y broches de cierre. Las ventanas son desmontables, esto quiere decir que podemos quitar los corredizos para así poder darle un mejor mantenimiento. En el caso de los mosquiteros es indispensable también mantenerlos limpios. La colocación se hace metiéndolos a presión antes de colocar sus protectores.

Es de suma importancia revisar que la persona que va a hacer la instalación de los protectores deje sellados los orificios que hacen para la instalación y así prevenir que la humedad entre por ahí. Así como explicarle al herrero que deje un espacio entre el protector y la base de la ventana para que pueda drenar toda el agua que se acumule. Cabe mencionar que por los trabajos que involucra la instalación de protectores se perderá la garantía en esa área de la casa sin embargo un trabajo realizado correctamente no tendrá implicaciones negativas en su vivienda.

Para dar mejor mantenimiento a nuestras ventanas es necesario lubricarlos adecuadamente con un producto especial para esto. También revisar cada año si el silicón y los empaques de nuestras ventanas están en buen estado para evitar alguna filtración, en caso de que estén deteriorados estos elementos se recomienda realizar la reparación necesaria.

# MANTENIMIENTO

---

## YESO

a) Características. Su casa en el interior esta revestida de yeso. Este material por su característica tiende a presentar fisuras, esta es una situación que pudiera considerarse natural, la cual no representa en sí misma un riesgo en la seguridad de su vivienda.

Fisuras en yeso: Las fisuras horizontales y verticales por lo general se dan por cambios en la temperatura ambiente, los cuales hacen que los materiales se expandan y contraigan, generalmente son fisuras pequeñas, casi imperceptibles, pero pueden causar filtraciones de humedad. Estas fisuras apenas miden 1 milímetro y con una simple capa de pintura o yeso pueden arreglarse. Ante la aparición de fisuras en una pared es conveniente repararla para mantener en buen estado su vivienda.

El riego excesivo de los jardines contiguos a la casa puede contribuir a que se presenten fisuras, tanto en muros como en banquetas.

Humedades en yeso: La humedad en el interior de la vivienda es bastante común y si no se controla, puede llegar a afectar los revestimientos, puertas, y/o ventanas. Además, se pueden generar mohos, hongos y bacterias dañinas para la salud. En una vivienda por lo general hay más humedad en el interior que en el exterior. Las actividades como cocinar, baños calientes, secados y planchados de ropa, al igual que las personas y plantas producen grandes cantidades de vapor de agua. Cuando baja la temperatura exterior, esta humedad se condensa en las superficies frías de la vivienda (muros, cielos, ventas) con mayor facilidad.

Algunos de los efectos de esta humedad puede ser la aparición de manchas negras o verdosas en los muros (mohos, hongos y bacterias), desprendimientos en pinturas y la dilatación de las puertas de madera. Las ventanas tienen un perfil que recibe el agua de condensación y la drena al exterior. Es muy importante tener limpios los drenes, si se obstruyen, el perfil se llenará de agua y mojará la pared por el interior. De igual manera, se pueden presentar humedades por fallas en el sello de las uniones de ventanas y puertas. Es recomendable inspeccionar los sellos y reemplazarlos si fuera necesario, ya que estos se gastan con el medio ambiente. Otra de las causas de una humedad en el yeso, puede ser por fallas de las instalaciones hidráulicas, descargas y sellos de las mismas.

La forma de evitar que se produzca es con un plan de mantenimiento preventivo. Se puede presentar humedad por la falta de emboquillado de los pisos de la planta alta, sobre todo en áreas de regadera, lo que hace que la humedad se filtre y aparezcan las manchas en el yeso de entrepiso.

# MANTENIMIENTO

---

b) Cuidados Generales. En el caso de las fisuras, es importante determinar, antes de hacer alguna reparación, el origen (si es superficial o estructural), tener en cuenta sobre que superficie se produjo y donde se localiza (si es un techo, suelo, muro interior o exterior), de estos factores dependerá el producto y el tratamiento a aplicar.

En el caso de que necesites colocar cortineros, cancelerías o cuadros de decoración, se sugiere hacer los orificios con taladro, posteriormente utilizar taquetes para su fijación; esto con la finalidad de no causar daño en las paredes por utilizar clavos directamente en el muro. Una práctica saludable es ventilar la vivienda diariamente mediante la apertura de ventanas de esta manera generas corrientes de aire. También es necesario ventilar los baños, ya que es una zona húmeda, especialmente después de baños calientes.

No hay que olvidar colocar en el área de la regadera un cancel o cortina de baño, ya que estas nos ayudan a evitar que al bañarnos el agua salpique fuera de la misma, lo que puede producir humedad en los muros aledaños. La limpieza de las paredes con manchas de humedad es un procedimiento bastante simple, se emplea un cepillo suave o un paño húmedo con jabón enjuagando seguidamente, evitando extender la mancha sobre el muro. Hecho esto se deja secar la pared.

También con la ayuda de una espátula habrá que retirar los restos de pintura vieja, para luego poder aplicar una capa de pintura a las manchas que queden en la pared. Actualmente existen pinturas anti hongos las cuales son recomendables para este tipo de problemas. Recuerde que el crecimiento de moho puede reaparecer si no se tienen las condiciones apropiadas.

## PISOS CERÁMICOS

a) Características. El piso cerámico y/o esmaltado rectificado posee una capa de esmalte (según modelo), otorgándoles una terminación lisa y suave al tacto, además de mayor resistencia a los golpes y manchas.

b) Cuidados Generales. Estos cuentan con una capa vitrificada en su acabado, la cual se podría dañar al lavarlos con agua que contenga ácidos, aun y estén rebajados. Además estos ácidos pueden modificar su textura, color, su propiedad de proteger de la humedad y deterioro del emboquillado.

c) Consideraciones. Un piso que nos se limpia puede rayarse con el polvo y la tierra y en poco tiempo tendera a opacarse. Para un buen mantenimiento de las cerámicas de su vivienda le aconsejamos limpiar únicamente con trapeador, agua y un limpiador convencional.

# MANTENIMIENTO

---

Es necesario mantener en buen estado las boquillas, las cuales se van desgastando con el paso del tiempo y los limpiadores, sobre todo en áreas de mayor humedad como los baños y regaderas.

Para evitar el estrellamiento o quiebre de su piso, se debe evitar que estos sean sometidos a golpes o a esfuerzos para los que no han sido diseñados, tener cuidado de no dejar caer cosas sobre estos. Cuando necesite mover muebles, evite arrastrarlos, si son muy pesados coloque un pedazo de franela o cartón debajo de las patas y empújelos con cuidado.

## IMPERMEABILIZANTES

a) Cuidados Generales. La azotea debe estar libre de cualquier objeto ajeno en toda su superficie, ya que las raspaduras o daños a la impermeabilización pueden causar la formación de humedades, filtraciones o goteras a su interior. Por lo tanto, se recomienda no utilizar la azotea como almacén o bodega. Al momento de hacer la instalación de aire acondicionado, antenas, tinaco, etc. deberá tener cuidado con el impermeabilizante ya que lo puede dañar, debido a que esto se considera un mal uso y no es cubierto por la garantía.

b) Humedad en losa y muros. El calor y las goteras son los principales motivos para impermeabilizar su vivienda, pero tenga cuidado porque no solo el techo requiere mantenimiento. Los muros exteriores se deben impermeabilizar con productos que eviten la penetración de humedad, pero que le permitan transpirar para que esta salga de nuevo y no se condense en el interior cuando baje la temperatura. Es recomendable cada año dar uniformemente una capa de pintura en toda la casa, ya que esta se va gastando de manera natural por el medio ambiente. Al pintar nuevamente su casa, es recomendable remover las partes de pintura que estén dañadas con un cepillo o espátula y utilizar una pintura de buena calidad para mantener en buenas condiciones la vivienda.

c) Tipo de mantenimiento sugerido. Recuerda que lo mejor es prevenir un problema de humedad, que esperar a que parezcan las humedades y goteras. Por tal razón se deben revisar periódicamente la azotea para detectar cualquier falla, ya que no solo afectan la losa de la vivienda sino también los acabados interiores. Hay que tener presente que el impermeabilizante tiene un tiempo de vida y sufre cambios con el tiempo, se gasta a la intemperie. Es muy importante llevar a cabo revisar y dar el mantenimiento, si es necesario, cada año para prevenir futuras filtraciones. Considere contratar a una persona especializada en la materia para asegurar que le hagan un buen trabajo.

Los puntos críticos que frecuentemente hay que tener en cuenta antes de impermeabilizar son las bases de tubería, tinacos, tubos, antenas, instalaciones eléctricas, telefónicas y ductos de aire acondicionado, donde se recomienda resanar con cemento plástico para evitar que se filtre el agua.

# MANTENIMIENTO

## BARDAS PERIMETRALES

Las bardas sirven para dividir o separar de forma individual las propiedades de cada vivienda. Contamos con dos tipos de bardas, las medianeras y de límite de propiedad.

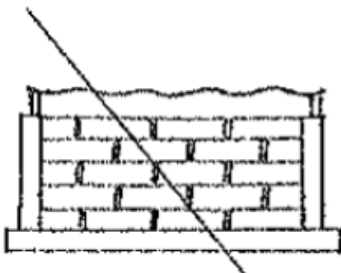
Un muro ciego, llamado así porque no tiene ventanas, se desplanta en la línea imaginaria que corresponde a su límite de propiedad. Además su vecino también cuenta con un muro ciego, que limita con su casa, el cual usted no podrá taladrar, golpear o dejar preparaciones de instalaciones: de puertas de pasillo, barandales, etc. sin su consentimiento.

- Un muro de pasillo (paso de servicio o de llegada al patio trasero)
- Fachada principal (frente de la vivienda que da a la calle)
- Fachada posterior (con vista al patio interior).

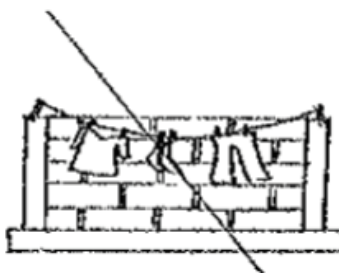
a) Características Sus bardas cuentan con diferentes tipos de cimentación (corrida, zapatas o pilotes), anclaje de aceros de cimentación, un contra cimiento armado según cálculo, las bardas cuentan con una última hilada de block relleno de concreto y armada según calculo.

b) Cuidados Generales. Debe considerar que las bardas son solamente divisorias, no cargadoras, por lo que no se recomienda cargar sobre las bardas en caso de ampliaciones y no usar las bardas como soportes de tendedero (puede colocar los postes o "t" metálicas para tendedero). Las bardas pueden presentar fisuras provocada por los cambios de temperatura, (el calor hace que se dilaten los materiales), no son de gravedad, la estructura no se ve afectada. Solo es necesario sellar o resanar dicha fisura. Evite riesgos prolongados al jardín del patio Si se quiere elevar unas hiladas de block de concreto a la barda, hay que reforzarla, continuar los castillos y en la última hilada coloca un cerramiento armado. Se recomienda asesorarse con un experto de la construcción.

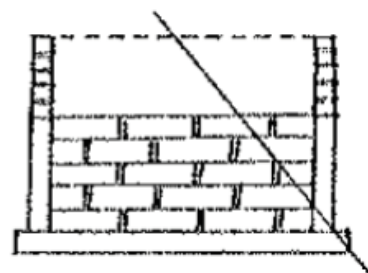
### Recomendaciones para un buen uso de bardas



**NO** colocar estructuras de lamina o lonas, ya que la barda existente solo esta diseñada para cargar su propio peso, y su única función es para delimitar su propiedad.



**NO** colocar estructuras para tendederos , ya que la barda existente solo esta diseñada para cargar su propio peso, y su única función es para delimitar su propiedad.



**NO** levantar mas hiladas de block sin preparar la barda ya existente, ya que la barda existente solo esta diseñada para cargar su propio peso, y su única función es para delimitar su propiedad.



# MANTENIMIENTO

---

## ESTRUCTURA CIVIL FISURAS POR TEMPERATURA

Su vivienda está recubierta con yeso en el interior y estuco en el exterior, dichos materiales son sensibles a los cambios bruscos de temperatura y pueden llegar a presentar fisuras debido a repetidos ciclos de expansión y contracción. A estas fisuras se les conoce como fisuras por temperatura (fisuras de hasta 1.5mm), las cuales se presentan en la superficie de estos materiales y NO repercuten en la estructura de su vivienda por lo cual No existe riesgo alguno y son consideradas normales; por lo cual no están cubiertas por la póliza de garantía.

Es recomendable aplicar sellador vinílico y pintura, tanto en interior como en exterior, para que ayude a absorber este movimiento y así evitar que salgan fisuras por temperatura en su vivienda. Es importante pintar su vivienda cada 2 o 3 años y antes de comenzar a pintar revisar y reparar las fisuras que pudieran llegar a tener.

Las fisuras estructurales las podemos identificar porque salen normalmente de manera escalonada por ambas partes del muro y traspasan de lado a lado, a veces podemos ver a través de ellas. Estas fisuras se presentan por situaciones específicas. Para su reparación se requiere de mano de obra especializada y es importante ponerse en contacto con su constructora para cualquier aclaración de su garantía.

## JUNTAS DE DILATACIÓN

A la unión, entre barda lateral y la barda medianera se le llama JUNTA DE DILATACION, esto quiere decir que dichas bardas no están ligadas entre sí para permitir que cada una tenga movimiento independiente, por lo tanto es normal que exista cierta separación entre ambas bardas. También podemos encontrar esta junta lo largo de las bardas medianeras. Y pasa lo mismo entre la barda lateral y el muro ciego de su vivienda. Es importante saber que las bardas no están diseñadas para recibir ningún tipo de cargos, por lo cual es aconsejable no cargar una futura ampliación o construcción, estas bardas son solamente divisorias y simplemente cumplen la función de delimitar el terreno.

## BANQUETAS

Las banquetas están hechas a base de concreto premezclado. Es normal que lleguen a salir fisuras pequeñas en nuestra banqueta ocasionada por pequeños asentamientos o por la carga que estas reciben si no es la carga para la cual se diseñó. Las banquetas no están previstas para recibir carga de unidades pesadas, ya que esto podría causar una fisura inclusive una ruptura.

# MANTENIMIENTO

---

En ciertas ocasiones también llega a salir una fisura entre la banqueta y su vivienda. Esta fisura es también considerada normal. Esto sucede porque la casa y la banqueta son dos elementos independientes y al tener un movimiento de dilatación se separa un poco pero no existe riesgo alguno.

## AMPLIACIONES Y REMODELACIONES

A continuación le damos a conocer el procedimiento para llevar a cabo la ampliación:

1. Desarrollar el proyecto arquitectónico
2. Una vez autorizado el proyecto arquitectónico deberá desarrollar el proyecto estructural, mismo que conformarán planos para cubrir uno de los requisitos para el trámite de su licencia de construcción.
3. A continuación deberá tramitar su licencia de construcción para la ampliación y/o modificación, la cual deberá solicitar en las oficinas de Obras Públicas en el Municipio al que pertenece su fraccionamiento. Su solicitud deberá llevar la firma de la persona que será responsable de la construcción, Director Responsable de la Obra, puede ser un arquitecto o ingeniero.
4. Presentará para el trámite de nueva licencia, el último pago de su predial, copia de las escrituras y copia de su INE.
5. Presentará los planos de su vivienda, mismos que se le brindaron el día de la entrega de su casa o comuníquese a SCC 81-81-24-23-20, 81-81-24-23-00 opción 4. O al cel. 81-20-40-30-93 para solicitarlos, o bien requerirlos por medio de correo electrónico a [servicioalcliente@carza.com](mailto:servicioalcliente@carza.com)
6. Por último deberá hacer el pago correspondiente a la licencia de construcción. Una vez obtenida la licencia puede proceder con la ampliación de su vivienda. Es importante este trámite para evitar multas y recargos.

## CONSEJOS PARA EVITAR HUMEDAD

\*¿Que es la condensación? Es un fenómeno producido cuando el aire húmedo entra en contacto con una superficie fría. Este aire húmedo se vuelve gotas de agua en las superficies frías tales como paredes, espejos, azulejos y ventanas. Puedes verlo en las esquinas, cerca de las ventanas, detrás de los armarios, dentro de los armarios, en el techo o en lugares donde hay poca circulación de aire.

# MANTENIMIENTO

---

Durante los meses de invierno, muchas propiedades sufren de la humedad y el moho debido a la condensación.

\*Causas: Cocinar sin tapar las ollas y sartenes. Falta de ventilación. Bañarse sin ventilación. Secar la ropa en interior sin ventilación. El aire puede retener la humedad, entre más caliente, más humedad puede contener. Si el aire húmedo se enfría por contacto con las superficies frías, tales como paredes, ventanas o espejos, la humedad se condensa en gotas de agua. A menudo se produce moho debido a la condensación. (En puedes exterior, en las esquinas y en espacios mal ventilados, como detrás de los armarios y en los armarios).

\*¿Cómo reducir la condensación? Aleja los muebles de las paredes y mantén las tapas de armarios con ventilación. Abre las puertas y ventanas al cocinar. Tapa las cacerolas al cocinar. Abre las ventanas después de bañarte. Solo utiliza calentadores de gas licuado o de parafina en habitaciones ventiladas, ya que estos combustibles producen vapor de agua.

\*¿Cómo eliminar la humedad? Mantén ventilada la habitación. Ventilar la cocina y el cuarto de baño cuando está en uso mediante la apertura de las ventanas. Evita poner demasiadas cosas en tus armarios ya que impiden la circulación de aire. Utiliza extractores en la cocina y en el baño. No bloques las salidas de aire en tu hogar. Limpia el exceso de condensación con una toalla cada mañana.

\*Principios del control de la condensación. Requiere una combinación de:

Calefacción: Mediante calor de bajo nivel, la temperatura de las superficies internas aumentará. Esto reducirá el enfriamiento y en consecuencia, la cantidad de condensación.

Aislamiento: Aislamiento térmico y el doble acristalamiento, ayudaran a reducir la cantidad de calor perdido en una propiedad.

Ventilación: Es esencial para permitir que el aire cargado de humedad escape de la casa antes de que ocurra la condensación. Los sistemas de ventilación por extracción mecánica de la cocina y del baño, puede resultar muy eficaz.

En casos extremos

-Un deshumificador, que extrae a humedad el aire, puede ser comprado.

-Limpia las superficies afectadas por la condensación con regularidad, para evitar el crecimiento de moho.

-El moho se puede eliminar mediante el lavado de la superficie con un desinfectante o fungicida.

-Las pinturas y aerosoles inhibidores de moho también pueden ayudar a reducirlos efectos de la condensación.

# OBLIGACIÓN CIUDADANA

Impuesto predial: Desde que adquieres tu vivienda debes de empezar a pagar el impuesto predial. Para que el recibo salga a tu nombre, deberás acudir con la entidad correspondiente.

Agua, luz y gas: Los servicios que gastes en la vivienda se pagan de acuerdo a su consumo o con base en una cuota fija; los paga el propietario, por lo que ahora debes pagarlos tú. Para contratarlos, ve con las autoridades correspondientes. Con el organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado y la comisión federal de electricidad.

## Directorio Telefónico

Municipio de Monterrey	8130-6565
Municipio de Guadalupe	8030-6000
Municipio de Apodaca	1772-2020
Municipio de San Nicolás de los Garza	8158-1200
Municipio de San Pedro Garza García	8400-4400
Cruz Roja	911
Cruz Verde	8371-5311
Infonatel	01-800-008-3900
Comisión Federal de Electricidad	071
Gas Natural	8344-2592
Compañía Mexicana de Gas	8125-2625
Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey	073
Protección Civil	8340-8326