ruba
Llegaste a casa

MANUAL DE MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA RUBA

DESARROLLO COMUNITARIO

SERVICIO AL CLIENTE

ÍNDICE

Bienvenida 3
Parte 1. Soluciones Básicas 4

Servicio de Agua 5
Qué hacer para tener Luz 6
Toma de corriente con falla a tierra 7
Murete 8
Servicio de gas 9

Parte 2. Mantenimiento preventivo para conservar su vivienda 11

Instalación Hidro-sanitaria 12
Coladeras de desagüe y cajas de registro 12
Regadera 12
Sanitario y tanque WC 13
Cuidado de llaves, sanitarios y lavabos 13
Registros, Tubos Sanitarios y Pluviales 14
Limpieza de Aireadores/Filtros 15
Limpieza de Calentador de agua o boiler 15
Boiler de paso 16
Calentador Solar 17
Cilindros y/o tanques estacionarios de gas 17
Tinacos/Cisternas 18
Acabados Exteriores 19
Pintura de la fachada 19
Impermeabilización de Techos y/o Azoteas 20
Banquetas 21
Jardinería 21
Bardas Divisorias 22
Acabados Interiores 22
Pisos y Azulejos 22
Pintura interior 24
Humedades 24
Fisuras por Temperatura 25
Puertas y chapas 25
Ventanas 26

Parte 3. Poliza de garantias 27
Parte 4. Vida en comunidad 30

Notas 34

Nota: Las fotografías, imágenes y marcas que se presentan en este manual están de forma general sin especificar un sector de vivienda, son meramente ilustrativas y su finalidad es mostrar una presentación amigable. Los productos mostrados pueden variar según el prototipo y la región.

BIENVENIDO A SU CASA

Nos da mucho gusto que se integre a nuestra gran familia Ruba, la vivienda que adquiere será su hogar en los próximos años, habitándola y conviviendo junto con el resto de los vecinos; de usted depende cómo quiere vivir estos años y dejar un mejor patrimonio para los suyos.

Al participar en el Desarrollo Comunitario del Conjunto habitacional logrará que todos se conozcan y se organicen para que usted influya a que el mismo se mantenga en buenas condiciones de orden y limpieza permitiendo así la sana convivencia y recreación de sus habitantes.
Lo invitamos a disfrutar de las áreas comunes del conjunto habitacional junto con las demás familias. Usted y su familia son parte importante del mismo.

En el Conjunto Habitacional existe una organización vecinal abocada al cuidado y mantenimiento; desde que adquirió su vivienda usted forma parte de ella, contando con su participación directa y la de todos los propietarios al igual que de las autoridades locales.

Resulta vital mantener limpio y en buenas condiciones las áreas de parques o calles. Usted es el responsable de cuidar el entorno y belleza del Conjunto habitacional.

PARTE 1

SOLUCIONES BÁSICAS

ruba
Llegaste a casa

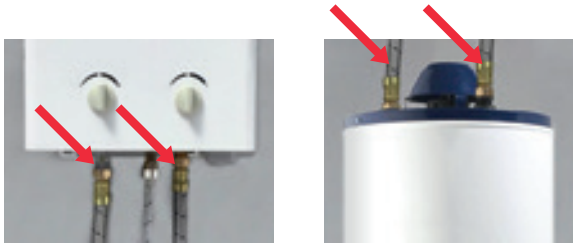
SERVICIO DE AGUA.

Primeramente usted debe realizar el contrato con el organismo operador de agua de su localidad, para lo cual va a necesitar presentar diversos requisitos, entre ellos la papelería que se menciona en el documento Requisitos para la contratación de servicios"; mismo que le fue entregado al recibir su vivienda. Posteriormente y bajo su responsabilidad recomendamos realizar lo siguiente a través de profesionales y expertos calificados:

1.- (Nota: hacer caso omiso a este párrafo si su vivienda ya cuenta con las llaves instaladas) Una vez instalado el medidor del agua se sugiere colocar las llaves de jardín, usando siempre dos llaves (una para apretar y la otra usarla de contra), teniendo precaución de no apretar de más para no dañar o quebrar la tubería, sellándolas con cinta de teflón.

2.- Las válvulas y llaves de paso de lavabos y lavaderos no deberán ser forzadas al cerrarlas o abrirlas ya que pueden afectar su funcionamiento.

3.- Instalar el boiler o colocar una manguera alimentadora entre la toma de agua caliente y fría. Verificar que todas las válvulas de control estén cerradas antes de abrir la llave de paso junto al medidor.



Nota: La instalación del boiler debe realizarse de acuerdo al manual de usuario dado por el fabricante.

4.- Al concluir lo anterior verifique que lavabo, sanitario y tarja no presenten fugas de agua, en caso contrario cierre de nuevo la llave de paso y realice su reporte con Atención a Garantías en el departamento de Servicio al Cliente, el cual será procedente en los términos de la Póliza de Garantía.

QUÉ HACER PARA TENER LUZ.

Primeramente usted debe realizar el contrato con el organismo operador energía eléctrica de su localidad, para lo cual va a necesitar presentar diversos requisitos, entre ellos la papelería que se menciona en el documento "Requisitos para la contratación de servicios"; mismo que le fue entregado al recibir su vivienda. Posteriormente y bajo su responsabilidad recomendamos realizar lo siguiente a través de profesionales y expertos calificados:

1.- En la caja que se encuentra por debajo del medidor, accione la pastilla termo magnética o interruptor a la posición de "ON" o "Encendido", así como también en el inferior de la vivienda en el centro de carga.

Nota: en el centro de carga de su vivienda vendrán marcados los interruptores y que controla cada uno, además de que se dejan lugares libres en caso de que necesite hacer alguna instalación posterior.

2.- Coloque los focos en el interior de la vivienda, le recomendamos usar focos ahorradores. La iluminación representa una tercera parte de la energía que se gasta en los hogares. Verifique que efectivamente enciendan y apaguen los focos.

La falla eléctrica más común es provocada principalmente por sobre calentamiento de la instalación por lo que se le sugiere evitar el mantener varios accesorios a un solo contacto doméstico. Evite el uso de aparatos de uso industrial.

LOS CONTACTOS Y ROSETAS ESTÁN PREPARADOS PARA UNA CARGA DE 110 VOLTIOS, DE CONFORMIDAD CON LAS ESPECIFICACIONES DE CADA PROTOTIPO.

Toma de Corriente con falla a Tierra, ¿cuál es su función?

Una Toma de Corriente con falla a Tierra es un dispositivo de protección eléctrica diseñado para evitar descargas eléctricas peligrosas.

1 • **Detección de diferencias de corriente:** La **Toma de Corriente con falla a Tierra** monitoriza constantemente el comportamiento de la corriente eléctrica y que este sea normal.

2 • **Interrupción automática:** Si el dispositivo **Toma de Corriente con falla a Tierra** detecta una diferencia de corriente (como cuando una parte de la corriente se desvía hacia una superficie externa, como el cuerpo de una persona), interrumpe el flujo de electricidad en una fracción de segundo. Esta desconexión rápida reduce el riesgo de descarga eléctrica.

3 • **Reinicio manual:** Después de una interrupción por falla a tierra, la **Toma de Corriente con falla a Tierra** necesita ser reiniciada manualmente para restablecer el flujo de electricidad. Esto asegura que no se vuelva a conectar automáticamente en caso de que aún exista una condición insegura.

Uso y Cuidado Para asegurar un funcionamiento correcto:

Prueba periódica: La **Toma de Corriente con falla a Tierra** tiene un botón de prueba y otro de reinicio. Es recomendable probar el funcionamiento mensual presionando el botón de prueba para garantizar que responde adecuadamente

Lugares de instalación: La **Toma de Corriente con falla a Tierra** se usa en áreas húmedas o donde el agua podría entrar en contacto con circuitos eléctricos (baños, cocinas, exteriores).

Reinicio de la toma falla a tierra.

En caso de que suceda una situación en la que la **Toma de Corriente con falla a Tierra** se haya protegido y ocurra un corte en el suministro de energía, el indicador LED **no estará** en color verde.

En este caso debemos presionar el botón de reinicio (Reset) para reestablecer la toma eléctrica; se pude apoyar de algún objeto con punta para presionar el botón con cuidado hasta escuchar un “click”; después verificar que el led indicador vuelva a ponerse en color verde.

Para el reinicio de la **Toma de Corriente con falla a Tierra** se recomienda desconectar cualquier aparato que esté conectado a la misma, ya que, si el problema está en el aparato conectado, aunque presionemos el botón de reinicio, la toma no se reestablecerá.

La **Toma de Corriente con falla a Tierra** cuenta con bornes para la instalación en serie de una toma de corriente común y que esta también esté protegida.
Por lo que, si no se cuenta con energía en una toma de corriente común, primero hay que revisar la **Toma de Corriente con falla a Tierra** más cercana y verificar que se encuentren funcionando correctamente, en caso contrario reiniciar la **Toma de Corriente con falla a Tierra** y verificar de nuevo que las tomas funcionen correctamente.

Murete

Es importante señalar que las instalaciones de la vivienda son responsabilidad del propietario, por lo que es su obligación mantenerlas en buenas condiciones.

El medidor deberá mantenerse libre de arbustos o enredaderas. Cualquier modificación eléctrica queda bajo la responsabilidad del propietario, el hacerlo es motivo de cancelación anticipada de la Póliza de garantía.

IMPORTANTE TENER EN CUENTA QUE LAS VIVIENDAS CUENTAN CON PREPARACIÓN PARA CIERTOS EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN, ESTO DEPENDIENDO DEL PROTOTIPO Y ESPECIFICACIONES, SI SE QUIERE INSTALAR ALGUN OTRO EQUIPO DIFERENTE (REFRIGERACIÓN, MINI SPLIT, ETC.) DEBE DE HACER UNA INSTALACIÓN ELÉCTRICA INDEPENDIENTE DESDE LA BASE DEL MEDIDOR HACIA EL INTERIOR DE LA VIVIENDA Y PONER UNA PASTILLA EN EL CENTRO DE CARGA INDEPENDIENTE Y ADECUADA DE ACUERDO AL CONSUMO DE LA UNIDAD A INSTALAR, LE RECOMENDAMOS ASESORARSE AMPLIAMENTE CON ALGUN ESPECIALISTA O TÉCNICO DEPENDIENDO DE LA INSTALACIÓN DESEADA.

IMPORTANTE NO REALIZAR LA INSTALACION DE UN EQUIPO DIFERENTE AL RECOMENDADO POR EL DESARROLLADOR EN LA VIVIENDA, YA QUE ESTO PUEDE CAUSAR DAÑOS SEVEROS AL CABLEADO ELECTRICO DE LA MISMA.

CUALQUIER MODIFICACIÓN ELÉCTRICA QUEDA BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO.

SERVICIO DE GAS.

Primeramente, usted debe realizar el contrato con el organismo operador de gas de su localidad, para lo cual va a necesitar presentar diversos requisitos, entre ellos la papelería que se menciona en el documento "Requisitos para la contratación de servicios"; mismo que le fue entregado al recibir su vivienda. Posteriormente y bajo su responsabilidad recomendamos realizar lo siguiente a través de profesionales y expertos calificados.

1.- Instale la estufa, el boiler y los calentadores (si los vas a usar). Para ajustar cualquier tapón, mangueras y conectores siempre se deberá usar dos llaves (una para apretar y otra para sujetar), sin dañar la tubería.

2.- Revise que todo esté conectado y sellado. Para el encendido del boiler es su obligación leer bien las instrucciones, así como realizar el mantenimiento que marca el manual de usuario del equipo. Cuando detecte alguna fuga en la instalación, cierre inmediatamente la válvula del tanque de gas.

3.- Nuestro personal de Servicio al Cliente le indicara qué tipo de servicio de gas requiere para su hogar, si es gas LP o gas natural; por lo que en los casos que se entregan viviendas con boiler, debe saber que su funcionamiento es solo para el tipo de gas que se le especifica en el mismo aparato; en caso de que por su iniciativa desee cambiar a un tipo de gas diferente al especificado, deberá asegurarse de cambiar también las espreas de su boiler. El cambio en su instalación es bajo su responsabilidad y costo; cualquier modificación a la instalación de gas es motivo de cancelación de la póliza de garantía.

En caso de que cuente con gas en toda la vivienda excepto en las salidas que se dejan en la loza para la instalación de un equipo de calefacción, le recomendamos revisar que la llave de paso que controla esta salida se encuentre completamente abierta, esta llave varia su localización dependiendo del modelo de su vivienda, pero usualmente suele estar instalada en una de las recamaras secundarias o en la parte de afuera de la vivienda en el pasillo de servicio.

Nota: La colocación de esta llave puede variar o no estar presente dependiendo del modelo de su vivienda.

SIEMPRE REALICE CUALQUIER REPARACIÓN CON PERSONAL ACREDITADO, CAPACITADO Y ESPECIALIZADO. EVITE GOLPEAR LA TUBERÍA.

PARTE 2

MANTENIMIENTO PREVENTIVO PARA CONSERVAR SU VIVIENDA

ruba
Llegaste a casa

INSTALACIÓN HIDRO-SANITARIA

Coladeras de desagüe y cajas de registro

Para evitar obstrucciones en las coladeras le recomendamos abstenerse de tirar objetos o basura en ellas, sobre todo en la taza del inodoro. Mantengamos limpios los desagües, evite acumulamiento de cabellos en el lavabo y regaderas, así como basura en el fregadero y lavabo. No arroje pañales desechables, toallas húmedas juguetes u objetos que obstruyan el desagüe.

En todas las viviendas existen registros, para la limpieza del drenaje, el riesgo que se presenta es la obstrucción del mismo; es necesario mantener limpios los drenajes y las coladeras, evitar que penetre basura y revisar periódicamente que no existan sedimentos solidificados en su interior, en caso de existir, se sugiere utilizar una varilla para remover los desechos que obstruyen el paso del drenaje, existen tambien herramientas especiales para limpiar las tuberías.

Nota: Se recomienda limpiar las trampas de los desagües cada 3 meses como mínimo para su mejor funcionamiento.

Le recomendamos no conectar salidas pluviales a los registros de drenaje, ya que pueden presentarse saturaciones que afecten la instalación de su vivienda.

.Cada tres meses desarme y limpie sus cajas de registro utilizando alguna varilla y/o algún químico especializado para el removimiento y desintegración de la suciedad y deshechos.

Regadera

Un problema que se presenta es la obstrucción por acumulamiento de sarro en los orificios por donde sale el agua de la regadera; pueden cerrarse en su mayoría con el tiempo y mala limpieza, para evitar que esto suceda retire el sarro y sedimento de los orificios con una aguja o alfiler y si es necesario desármela y límpiela por dentro con un cepillo y detergente. Se sugiere retirar la cebolleta y dejarla media hora en solución 50% agua caliente y 50% vinagre de cocina; esto remueve todo el sarro acumulado.

Revise periódicamente que sus llaves o regaderas no goteen, de ser necesario llame a un fontanero para remplazar los empaques en el caso de que su garantía esta vencida.

Sanitario y tanque WC

Mantenga limpia la llave de llenado y el flotador en el nivel correcto renueva empaques o bien sustituye los que se necesiten. Verifique el depósito de descarga y la llave del flotador del sanitario cada mes.

Cuando note que el tanque del WC no se llena y por consiguiente se encuentra con un constante flujo de agua dentro del inodoro, es probable que esté obstruida o dañada la tapa de desagüe (Sapo), para corregir este problema, verifique primeramente que no exista obstrucción, después que "el sapo" cierre correctamente, en caso de presentar falla cambiarlo.

Para evitar daños o mal funcionamiento:

- Le recomendamos no introducir pastillas aromatizantes o de ningún tipo en el tanque del WC ya que estas pueden dañar los sellos del mecanismo de cierre, provocando fugas de agua.

- Revise cada seis meses el sistema de llenado del tanque de baño, de ser necesario ajuste el flotador y cambia el retén del agua o “Sapo”.

Cuidado de llaves, sanitarios y lavabos

No tallar con fibras o pulidores, ni raspar para desprender suciedad de las llaves, lavabos, inodoros, regaderas y/o mezcladoras, ni usar solventes y/o abrasivos. Su limpieza solo debe de ser con un cepillo plástico, esponja y detergente. Evite arrojar papel sanitario al WC, ya que esto ocasiona que se tape el drenaje y le cause problemas de estancamiento en el inodoro.

Los lavamanos, fregadero y lavadero no están diseñados para soportar pesos grandes, no te recargues ni apoyes, o coloques cosas pesadas sobre estos, el hacerlo puede ocasionar su ruptura o desprendimiento. Es recomendable que las mangueras alimentadoras de agua sean verificadas de manera periódica para asegurarse de que no existan fugas; se recomienda cambiarlas cada 3 años para su mayor seguridad.

Para evitar daños o deterioro:

Limpia periódicamente el sarro que se pueda ir acumulando, te sugerimos usar vinagre de manzana. **Evita usar fibra, ácido o solventes.**

Registros, Tubos Sanitarios y Pluviales

Para evitar obstrucciones o mal funcionamiento del sistema sanitario Mantenga limpias las coladeras de los baños y areneros (rejilla) de patio y cochera; si tiene mascotas, te recomendamos recoger las heces antes de limpiar y lavar el patio, no los arrojes a los bajantes.

No perfore o modifique las tuberías o registros. No arroje objetos al drenaje. solventes o ácidos, esto es riesgoso y daña sus instalaciones.

Limpieza de los Aireadores/Filtros

Para el mantenimiento y limpieza de los aireadores de las llaves mezcladoras y regaderas, se recomienda lo siguiente:

1 • **Desmontaje del aireador:** Usando una llave ajustable o unas pinzas, aflojar el aireador del grifo. En algunos casos, es posible desenroscarlo manualmente. Asegúrate de proteger el acabado con un paño para evitar daños.

2 • **Remojo en vinagre blanco:** Remoja el aireador en vinagre blanco durante 30 minutos a una hora. Esto ayuda a deshacer los depósitos de sarro y otros minerales. Para depósitos severos, usa una mezcla 1:1 de vinagre y agua caliente.

3 • **Cepillado de piezas:** Con un cepillo de dientes suave o un cepillo pequeño, frota cuidadosamente la malla y las piezas internas para eliminar cualquier obstrucción.

4 • **Enjuague completo:** remoja el aireador bajo agua corriente para asegurarte de que no queden residuos de vinagre o suciedad.

5 • **Reinstalación:** Vuelve a colocar el aireador en el grifo. Si tiene una junta o empaque de goma, asegúrate de que esté bien colocado antes de ajustar el aireador.

6 • **Frecuencia de limpieza:** Realiza esta limpieza cada 3 meses en áreas con agua dura o cuando notes una disminución en el flujo de agua, lo cual puede indicar una obstrucción.

Estos pasos ayudarán a mantener los aireadores en buen estado, mejorando el flujo de agua y evitando acumulaciones que puedan afectar su rendimiento.

Limpieza de calentador de agua o boiler

Para darle mantenimiento al boiler abra el tapón o llave ubicada a un costado y drene toda el agua contenida en el tanque cada 6 meses, limpie el hollín del fogón y del piloto con un cepillo de alambre suave, verifique que la esprea esté libre de impurezas, esto deberá efectuarse con la válvula de gas cerrada.
La garantía sobre este equipo será solicitada directamente al fabricante. Es obligación del propietario acatar los términos y condiciones de la garantía sobre este equipo que expidió el fabricante.

Para evitar daños o mal funcionamiento:

1 • No coloque objetos sobre o alrededor del calentador, este requiere de no estar obstruido para su funcionamiento.

2 • Verifique que el calentador no esté produciendo hollín o humo, de ser así, llame a un técnico especializado

3 • El calentador está diseñado e instalado para tener un buen funcionamiento, no modifique su instalación ni altere su operación, esto puede tener un gran riesgo.

4 • Atienda las instrucciones de operación que se encuentran en el calentador, un mal uso puede causar lesiones graves.

5 • Drene su calentador cada 3 meses o como lo indique el fabricante, la falta del drenado puede bajar la eficiencia del equipo.

Boiler de paso

Este tipo de boilers requieren un cuidado y mantenimiento distinto a los demás, para lograr mantenerlo en buen estado le sugerimos (adicional a las indicaciones del fabricante) que su instalación sea bajo un techo donde se proteja de la lluvia y las inclemencias del tiempo, si presenta algunas fallas en el encendido verifique las baterías que utiliza su boiler y si es necesario cámbielas. La garantía sobre este equipo será solicitada directamente al fabricante. Es obligación del propietario acatar los términos y condiciones de la garantía sobre este equipo que expidió el fabricante.

Por lo menos una vez al mes abra la llave más cercana a su boiler, una vez que salga agua caliente apague el switch y deje correr el agua por un minuto. Esto logra que se elimine el sarro acumulado. Después cierre la llave y encienda el boiler. Es recomendable que las mangueras alimentadoras de gas sean verificadas de manera periódica para asegurarse de que no existan fugas: se recomienda cambiarlas cada 5 años para su mayor seguridad.

Cuando salga de viaje o deje tu vivienda sola por varios días, es recomendable cerrar los suministros de agua y gas para disminuir el riesgo de afectaciones en caso de una falla.

Calentador Solar

El calentador solar es un equipo para el calentamiento de agua que utiliza como fuente de energía el sol; ahorra hasta el 70% del consumo de gas. Se puede acoplar a un calentador de respaldo. Está integrado por el colector solar, el termotanque, y la estructura de soporte. La garantía sobre este equipo será solicitada directamente al fabricante. Es obligación del propietario acatar los términos y condiciones de la garantía sobre este equipo que expidió el fabricante.

1 • Su mantenimiento básico (Adicional a lo que indique el fabricante) consiste en limpiar el cristal del colector solar, se puede utilizar jabón agua y una escoba y después enjuagarlo con la manguera. Esto evita la acumulación de polvo y hollín en la superficie del cristal; permitiendo al colector aprovechar al máximo la radiación solar.

2 • Abrir la válvula de seguridad, que está localizada en la parte superior del tanque, por uno o dos segundos. En la parte superior de la válvula hay una palanquita para este propósito. Esto debe hacerse con mucho cuidado ya que saldrá agua muy caliente a presión, mientras se esté activando la palanquita de la válvula. Párese en el lado opuesto de la salida de la válvula para evitar quemaduras. Esto elimina cualquier depósito de sedimento en la válvula.

3 • En la parte inferior de los colectores, en una de las salidas, hay un tapón enroscado de 1/2" pulgada de diámetro. Después de cerrar la llave de paso del calentador, se remueve este tapón, y se vuelve a abrir dicha llave. Saldrá un fuerte chorro de agua por el agujero. Esto elimina cualquier acumulación suelta de sedimento del tanque y los colectores. Se debe dejar la llave abierta hasta que se vea el agua que sale limpia y cristalina. Después de reemplazar el tapón, con un poco de cinta de teflón en la rosca, se abre la llave de paso de nuevo, y el calentador vuelve a funcionar automáticamente.

Cilindros y/o tanques estacionarios de gas

Cuando reciba su cilindro o tanque de gas es necesario que lo revise perfectamente. Durante su instalación debe fijarse en que sea colocado lejos del boiler y que la válvula y regulador no sean golpeados. De igual forma, se debe de revisar que las líneas de distribución estén en buen estado para evitar fugas. La garantía sobre este equipo será solicitada directamente al fabricante. Es obligación del propietario acatar los términos y condiciones de la garantía sobre este equipo que expidió el fabricante.

Si instala tanques en la azotea, no modifique la capacidad instalada o recomendada, ya que esto puede comprometer la integridad estructural de su vivienda, que no fue diseñada para soportar cargas adicionales. El promedio de vida efectiva de un tanque estacionario es de 10 años después de su

fabricación. Cada año por lo menos se debe de revisar la válvula y el regulador, para evitar que se tenga una fuga.

Le recomendamos poner protecciones a las patas de su tanque para evitar daños a la impermeabilización.

Tinacos/Cisterna

Si su vivienda cuenta con tinaco/cisterna, debe verificar que la tapa se encuentre cerrada a fin de impedir el acceso de agentes extraños. Para un mejor rendimiento, se sugiere darle mantenimiento cada 6 meses; el cual consiste en primero cerrar la llave de paso, lavar por dentro con un cepillo, a modo que se desprenda toda la lama impregnada y recoger el material desprendido. Para facilitar esta operación es necesario quitar el flotador y la varilla. Una vez que termine de cepillar el interior del tinaco enjuague perfectamente con agua y desaloje todos los residuos abriendo las llaves o tubería de desagüe. La garantía sobre este equipo será solicitada directamente al fabricante. Es obligación del propietario acatar los términos y condiciones de la garantía sobre este equipo que expidió el fabricante.

Esta operación se debe repetir por lo menos dos veces para asegurarse que no queden residuos. Una vez que haya terminado, coloque el flotador y la varilla, verifique sus empaques y si es necesario cámbielos. Cierre la tapa nuevamente.

En el caso de la cisterna se recomienda limpiar cada 3 meses los filtros de agua y sustituir el cartucho cada 6 meses, además periódicamente revisar el estado de la válvula de llenado, de ser necesario llame a un fontanero calificado para que de mantenimiento.

Para mas informacion consulte la guía de usuario del fabricante del tinaco o cisterna.

ACABADOS EXTERIORES

Pintura de la fachada

Existen una gama de colores específica para las viviendas de su fraccionamiento. El que conserve su vivienda con los colores que se indican, ayuda a que su fraccionamiento luzca atractivo y ordenado. Para saber cuáles son los colores apropiados para su vivienda, puede consultarlo al área de Servicio al Cliente y Desarrollo Comunitario.

Antes de pintar el exterior de su vivienda, debe hacer una inspección de las imperfecciones de la fachada, es decir, pintura descascarada o decolorada, existencia de fisuras o si hay algún tipo de humedad en los muros. En caso de existir este tipo de problemas, puede hacer las siguientes reparaciones.

Debe de remover todo el polvo y suciedad que se encuentra en las áreas que desea pintar. La pintura ideal a utilizar es vinílica para exteriores, el tipo de brocha recomendada es de pelo duro para áreas muy porosas, así como el rodillo de lana con pelo abundante y con mango grueso. En el caso de superficies lisas se debe utilizar brocha y rodillo de pelo medio.

Se recomienda después del primer año dar mantenimiento a la pintura general exterior, en especial si se encuentra en zonas con climas extremos, antes de aplicar cualquier tipo de pintura utilizar algún sellador tanto al interior como al exterior y para el exterior se recomienda pintura elastomérica.

Nota: En caso de que su vivienda haya sido ofertada sin la pintura exterior, en todos los muros exteriores se recomienda aplicar sello y pintura elastomérica.

Impermeabilización de Techos y/o Azoteas

En zonas donde en verano el calor y los rayos del sol son muy extremos, revisar el impermeabilizante al menos dos veces al año (preferentemente antes del temporal de lluvias) ya que el material al ser expuesto a lo abrasivo del sol puede dañarse, en caso de detectar algun daño puede repararlo con un sellador o impermeabilizante acrílico para evitar que se presenten filtraciones en su vivienda.

Para evitar humedades y filtraciones deberá evitar el colocar llantas, bicicletas, maderas o cualquier objeto que pueda ocasionar un cumulo de tierra y humedad. Procure barrer su azotea cada seis meses y revise toda la superficie de tal forma que no se observen grietas o abultamientos, asegúrese de limpiar los desagües y haga las reparaciones necesarias en condiciones climatológicas cálidas.

Debe de tener cuidado de no hacer daño a la impermeabilización al momento de la instalación del aire acondicionado o calefacción, así como de los tinacos, antenas, etc. Se recomienda que las reparaciones se hagan con productos de características acrílicas y bajo condiciones climáticas secas. Por ningún motivo coloque objetos pesados sobre su azotea, ya que puede dañar considerablemente su impermeabilizado.

Si se instalaran ya sea equipos de aires acondicionados, calefacciones, mini Split, tinacos, etc. Siempre hacer la instalación sobre la base adecuada para el equipo y que las patas lleven recubrimiento plástico o empaque de neopreno para evitar cualquier daño al impermeabilizante.

Se recomienda en caso de ampliación, consulte a un técnico especializado en impermeabilización, y revisar que el impermeabilizante no esté raspado, perforado o dañado, al menos dos veces al año o antes del temporal de lluvias y en caso de requerir reparación acuda a un técnico especializado.

El daño ocasionado por descuido del usuario, ya sea por colocación de objetos o la ruptura del material por descuido en instalaciones de cualquier índole, son motivo de cancelación de garantía de la impermeabilización.

Banquetas

Se debe evitar el usar las banquetas como estacionamientos o como un lugar para hacer ajustes mecánicos de su vehículo; por ningún motivo vacié aceite o materiales corrosivos sobre ellas. Si está trabajando con algún tipo de mezcla, utilice preferentemente alguna tarima o plataforma para evitar cualquier daño.

Mantenga su banqueta limpia y libre de objetos, bárrala periódicamente y evite la acumulación de agua sobre ellas. Recuerde que las banquetas son públicas y por lo tanto debe de respetar el cuidado e imagen de las mismas.

Le sugerimos evitar estacionar o subir a la banqueta camiones, maquinaria o cualquier vehiculo de mucho peso ya que esto pude ocasionar que se fisuren las banquetas y huellas de cochera de la vivienda.

jardinería

Si tu casa cuenta con pasto, fertilízalo por lo menos una vez al año, mantenlo con la humedad adecuada.

Considere las precauciones necesarias al contar con un área que tendrá humedad constante para evitar daños a la estructura de su vivienda.

Si va a poner un árbol o arbusto dentro de su propiedad busque asesoría con la administración o revise el reglamento, algunos árboles pueden causar daño a los pavimentos, banquetas y estructura de las casas.

Mantenga podados los árboles, evite el contacto con cualquier tipo de instalación, cables o ductos.

Bardas divisorias

En el caso de que desee construir o aumentar de tamaño las bardas divisorias posteriores, o en el caso de que vaya a construir bardas divisorias exteriores, le recomendamos informarse sobre las medidas de estas bardas con la administracion o servicio al cliente, todo con el fin de cuidar la imagen y plusvalia del fraccionamiento.

ACABADOS INTERIORES

Pisos y azulejos

Para conservar la duración de su piso y evitar que se ponga opaco y áspero, no debe de poner ni arrastrar objetos pesados sobre él. Como usted sabe, para mantener limpio su piso del polvo y la tierra requiere de una limpieza continua con escoba o aspiradora; para quitar manchas rebeldes puede utilizar vinagre blanco o un limpiador anti graso como el que usa en la cocina. Para mayor limpieza trapee su piso con agua tibia y un poco de limpiador de uso múltiple, no use un exceso de agua al limpiar ya que esto puede dañar la boquilla. Se sugiere utilizar tapetes en las entradas de acceso del exterior para retener partículas que pudieran dañar su piso.

Para la conservación y limpieza de azulejos en especial de los baños, debe limpiarlos por lo menos una vez por semana con algún detergente o limpiador de uso múltiple, usando una esponja o franela para las superficies lisas y un cepillo para las juntas de los azulejos, ya que por la humedad acumulada en estas secciones se puede enmohecer, manchar y desbaratarse con el tiempo.

Se recomienda:

1 • Dejar ventilación en su baño para ayudar a que el secado sea más rápido.

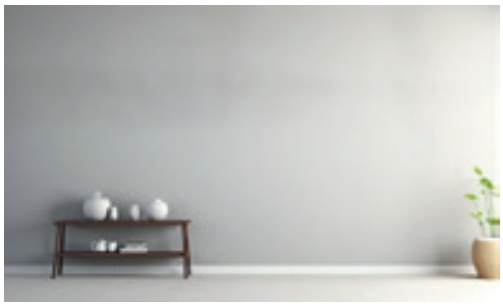
2 • **Evitar** el uso de productos de limpieza abrasivos; los ácidos y/o solventes dañan la superficie y las juntas de los pisos, azulejos, mármol, cuarzo, cantera y/o materiales pétreos que se usan en las viviendas.

3 • **Evite** golpear las piezas de azulejo o piso, eso puede causar daños irreparables.

4 • **Evite** tirar objetos pesados, metálicos o con punta sobre el piso.

Pintura interior

Para mantener en buen estado los acabados y recubrimientos de su vivienda le recomendamos:



1 • Utilizar siempre pintura vinílica para interior; ya que ésta puede ser lavable y se pueden eliminar casi cualquier mancha con un trapo húmedo.

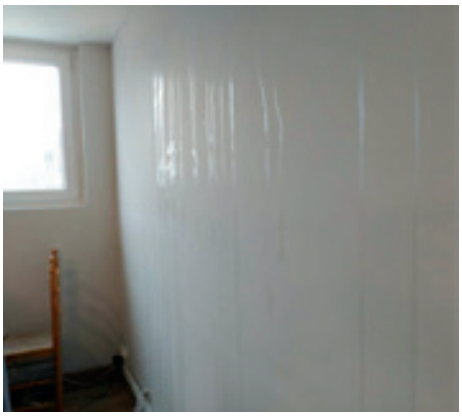
2 • Mantener ventilada las casas de forma cruzada, es decir que se abran todas las ventanas para que el aire circule en toda la vivienda.

3 • Cuando cocine abra la puerta del servicio o ventana, ya que se genera mucho calor y humedad dentro del hogar.

4 • Durante el día abra las cortinas, ya que la luz solar evita y elimina la formación de hongos.

5 • Evite almacenar cosas de más en los cuartos, ya que eso impide que circule el aire y entre la luz a los rincones de su hogar.

Humedades por condensación



En una vivienda ocurre cuando el aire cargado de humedad en forma de vapor se concentra en punto determinado (Paredes, plafones, ventanas, etc.) formando gotas de agua.

Cuando se prestan bajas temperaturas en el medio ambiente generalmente se tiende a cerrar la vivienda herméticamente. Es decir, no se dejan espacios para la circulación del aire; esto ocasiona que el vapor se acumule en forma de gotas de agua, causando graves daños a la vivienda como lo es humedad visible, escurrimientos, aparición de hongos y deterioro de muros y plafones.
La condensación es un fenómeno natural. Para evitar que esta aparezca se deben mantener las ventanas poco abiertas para mantener una ventilación adecuada.

Para evitar las humedades en el interior de su vivienda le recomendamos:

• Evitar dejar encharcamientos en pisos, jardines y banquetas pues esto puede provocar humedad en muros por capilaridad.

• Mantener bien ventilada la vivienda en especial en climas fríos ya que la condensación puede presentarse paredes, cielos y ductos.

Fisuras por Temperatura

Las fisuras por temperatura se producen debido a la dilatación y contracción que experimenta el material del acabado en los muros de la vivienda ante cambios de temperatura y humedad en el ambiente. Estas fisuras pueden surgir en paredes y cielos recubiertos y suelen aparecer en climas con variaciones térmicas significativas o en áreas expuestas a fuentes de calor o frío.

La identificación de estas fisur es que tienden a ser muy delgadas (de hasta 1.5 mm parecido al grosor de un cabello).

Estas fisuras al presentarse por comportamientos del propio material ante cambios de temperatura y humedad no representan ningún peligro para la estructura de su vivienda y pueden ser reparadas usando pintura elastómerica.

Puertas y chapas

Para la mejor conservación de puertas, es necesario aplicar regularmente un tipo de aceite especial en caso que sea de madera y en el caso de ser de metal, con un trapo húmedo basta. En el caso de que la puerta tienda a atorarse en su giro, puede ser que se tenga un mal funcionamiento en las bisagras o que el eje de las mismas se haya doblado por exceso de peso. Regularmente este tipo de puertas utilizan bisagras con pernos, los cuales son más resistentes al peso; sin embargo, es necesario tener el cuidado de no colgarse de la puerta o colgar de ella objetos pesados. Para eliminar el rechinido de la puerta al momento de abrirla o cerrarla, bastara con lubricar las bisagras.

La probabilidad de un daño en las chapas se incrementa cuando se reciben golpes frecuentes por azotar la puerta, colgar bolsas u objetos pesados sobre ellas o manipularlas con demasiada fuerza. Cuando se ejerce demasiada presión se dobla el pestillo de la chapa y esto ocasiona que se atore y no gire correctamente. Se recomienda no colgar objetos pesados sobre las chapas y revisar periódicamente que los tornillos que sujetan la chapa y el pestillo estén bien fijos.

Se recomienda:

1 • En el caso de que la puerta sea de madera limpiar continuamente y aplicar aceite para madera solo en la superficie de la puerta ya que **el medio ambiente y el sol pueden provocar daños**.

2 • Mantener continuamente lubricadas las bisagras y contrachapas; aplica grafito (punta de lapiz) en el cilindro para mantener en buen estado el mecanismo interno.

3 • No permita que las puertas se azoten, esto puede dañar el marco y/o el tope de la puerta.

4 • El uso de solventes o aceite de madera en las chapas las puede dañar.

Ventanas

Para el cuidado de sus ventanas y evitar el deterioro de los carriles o la perdida de los empaques de hule, limpie los rieles y guías, lubríquelos adecuadamente y reponga los empaques cuando sea necesario, manténgalos limpios y libres de polvo.

En los mosquiteros se deben de evitar los golpes o jalones que hagan que se deformen, sacúdalos con un trapo húmedo sin presionar. Reponga empaques y tornillería cada vez que sea necesario.

Se recomienda:

1 • Revisar al menos cada tres meses y mantener limpias y lubricadas las partes móviles de la ventana, revise el sistema de cierre y mantenga limpios los sistemas de correr o abatir.

2 • Evite el uso de fibras o solventes para la limpieza de vidrios, esto puede dañarlos.

3 • El calafateo de las ventanas debe revisarse cada año, pero es preferible hacerlo dos veces al año, antes de la primavera y antes del invierno. Se debe reemplazar si presenta grietas o desgaste, esto por el deterioro natural del material al ser expuesto a la intemperie, en especial a climas extremos.

PARTE 3

PÓLIZA DE GARANTÍAS

ruba
Llegaste a casa

Póliza de garantías

Al momento de recibir su vivienda le entregamos una póliza de garantía, en la que se describen los elementos y el tiempo de vigencia, deberá leerla con detenimiento. Para hacer efectivo lo estipulado en la póliza de garantía de su vivienda deberá utilizar los medios indicados por el personal al momento de la entrega de su vivienda como por ejemplo: vía telefónica, WhatsApp, y personalmente en las oficinas de Ruba.

A continuación, se resumen los alcances de las garantías.

Nombre de la falla	Descripción	Vigencia	Motivos para dejar sin efecto la garantía
Garantía Estructural.	Sobre elementos estructurales de la Vivienda (Cimentaciones, Muros, Trabes, Castillos y Losas) que requieran ser reparados.	5 años a partir de la fecha de expedición de la póliza.	Cualquier remodelación, ampliación o modificación del exterior, interior y/o bardas perimetrales de la casa habitación, afectando su estructura original.
Defectos en la impermeabilización que causen goteras o humedades en el techo.	Que se presenten por una defectuosa aplicación de los materiales impermeables y/o defectos en los propios materiales.	3 años a partir de la fecha de expedición de la póliza.	Por perforación, desprendimiento o daños en el sistema de impermeabilización causados por negligencia o cualquier tipo de trabajos posteriores a la entrega de la vivienda y solicitados por el cliente (aires acondicionados, calefacciones, antenas de televisión o teléfono, etc.) o filtración por obstrucción de la salida de agua y por daño a la superficie por almacenamiento de cualquier objeto.
Humedad en Muros.	Por causa de falla en la aplicación original o calidad de los materiales que recubren los muros exteriores de la vivienda.	1 año a partir de la fecha de expedición de la póliza.	Se realice cualquier modificación o alteración del diseño y estructura original en los muros de la vivienda.
Sobre todos los accesorios que componen la vivienda.	Cuando se presenten por una defectuosa aplicación y/o instalación de los materiales y/o defectos en los propios materiales y accesorios que incluye: Pisos, lambrines, muebles de baño.	1 año a partir de la fecha de expedición de la póliza.	Por el uso inadecuado o la falta de mantenimiento preventivo a los materiales y accesorios objeto de la garantía que se otorga en este apartado.

Terminación anticipada de la póliza de garantía

La vigencia de la póliza podrá darse por terminada anticipadamente cuando:

- El beneficiario amplíe, remodele y/o modifique el exterior, interior y bardas perimetrales de la casa habitación, afectando su estructura original.

- El beneficiario dé al inmueble un uso diferente a de casa habitación convirtiéndola en comercio y/o cualquier otro giro diferente al original.

Exclusiones

Los conceptos amparados en la presente póliza de garantía no operan en los casos siguientes:

- Causa extraña, esto es la fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa exclusiva de la víctima.

- En diversas regiones del país se presentan condiciones climatológicas atípicas que afectan las propiedades físicas del insumo y/o producto ocasionando fallas temporales o permanentes a las cuales deberán de ser corregidas por el usuario de la casa habitación.

- Robo y/o daño total o parcial de la vivienda o accesorios, después de su entrega-recepción.

- Falta de mantenimiento preventivo.

PARTE 4

VIDA EN COMUNIDAD

ruba
Llegaste a casa

Al adquirir su vivienda nueva, se está integrando a una nueva comunidad. El ambiente de esta nueva comunidad va a influir en la educación, la salud y el desarrollo de cada uno de los miembros de su familia, piense que su hogar no termina al final de su banqueta, se extiende hasta donde conforman su calle, su manzana, su fraccionamiento y sus servicios, como son la recolección de basura, el drenaje, el alumbrado público, el mantener libres de basura las coladeras para no sufrir inundaciones, todos los espacios y servicios los comparte en derecho con sus vecinos para que entre todos cuiden y mejoren el ambiente externo de sus viviendas.

Como se ha descrito en su contrato, su vivienda es exclusivamente para uso habitacional por lo que usted debe utilizarla de manera pacífica y ordenada; no realizando actos en ella que afecten la tranquilidad de los vecinos o que comprometan la estabilidad, salubridad o comodidad del conjunto habitacional. Debe de apegarse a las reglas de convivencia vecinal, que consisten en el control e higiene de mascotas, la restricción de ruidos que causen molestia a los vecinos o alteración del orden que afecte la seguridad de las personas o bienes, respetar los señalamientos viales y demostrar conductas respetuosas hacia los habitantes y sus visitas.

Como vecinos, integrantes de una comunidad, tienen en sus manos la capacidad de transformar sus entornos y a través de acciones locales recuperar el sentido de comunidad y vecindad que las ciudades pierden conforme van creciendo.

Por lo anterior, buscamos generar una forma de trabajar entre vecinos de manera responsable y entusiasta, que convencidos de los beneficios que esto deja, cumplan con las obligaciones que tienen con su comunidad. Con la organización comunitaria se pueden encarar de mejor manera acciones y programas que conlleven a mejorar la calidad de vida de los habitantes de cualquier comunidad o gran ciudad.

Todos debemos recordar que "Mi derecho termina donde inicia el derecho de mi vecino", con comunicación, respeto y organización vecinal se puede lograr. Para lo anterior, hace falta que la comunidad trabaje en equipo. Sabemos que no es fácil que los vecinos se apoyen entre sí, ya sea por apatía, por comodidad o porque consideran que poco o nada pueden lograr, pero no podemos cruzarnos de brazos. Alguien tiene que dar el primer paso para organizar a su comunidad.

Para llevar a grandes cambios, se empieza con pequeñas acciones.

¿CÓMO PUEDO RESOLVER LOS PROBLEMAS DE MI COMUNIDAD?

1 Detectar el problema

El primer paso es conocer los problemas que existen en tu fraccionamiento, colonia, manzana, etc.

Haga un listado de los problemas que existen en su comunidad, comenzando por el problema que considere sea el más grande. Divida los problemas con mayor prioridad en 4 segmentos.

2 Acercamiento con tus vecinos

"**La unión hace la fuerza**" por eso es muy importante que te comuniques y coordines con tus vecinos.

• Comente con sus vecinos más cercanos los problemas que encontraste en la zona.

• Reúnan a la comunidad dejando claro el motivo de la reunión.

3 Incrementar la participación

Una vez que haya logrado interesar a tus vecinos más cercanos, necesitas realizar una reunión en donde expongas al resto de sus vecinos los problemas que se encontraron y la importancia de sumar esfuerzos para solucionarlos.

Algunos problemas requerirán ser turnados a la autoridad competente, otros están en sus manos resolverlos.

4 . Organiza la reunión

A) • Preparar los temas a tratar.

B) • Que la reunión se apegue al horario de la convocatoria.

C) • Tenga preparado el formato de minuta.

D) • Que el lugar de la reunión esté libre de distractores visuales y auditivos.

E) • Nombrar un secretario que tome la minuta.

F) • Generar un ambiente de tolerancia y respeto.

G) • Elaborar un directorio de los asistentes y entregarlo a cada uno de ellos.

Recuerde que una buena actitud convencerá al resto de los miembros de la comunidad a participar. La actitud se construye con: tolerancia, respeto, colaboración, trabajo en equipo y participación.

¡No lo olvides!

NOTAS

SERVICIO AL CLIENTE

DESARROLLO COMUNITARIO

Más información:

ruba.mx

800.288.RUBA (7822)

ruba

Llegaste a casa