

Ahora que es propietario de su casa, darle mantenimiento es su responsabilidad. ¿Qué es necesario para que su casa sea cómoda, ordenada y segura, mientras protege también su inversión?

Este capítulo le ayudará a comprender algunas de las cosas que debe hacer para mantener su casa en óptimas condiciones funcionales. También le mostrará cómo elaborar un programa de mantenimiento periódico.

### **¿Qué tareas de mantenimiento deberán realizarse periódicamente?**

Como propietario de su vivienda, depende de usted hacer todo lo posible para mantener su inversión. El mantenimiento periódico es un camino largo para garantizar que su casa conserva o incrementa su valor. Al seguir concienzudamente un programa de mantenimiento, estará en curso para mantener los costos de reparación y mantenimiento a mínimo.

Algunas actividades como cortar el césped y recoger la basura deberán realizarse tan a menudo como sea necesario para mantener atractiva la propiedad. Es razonable realizar otras tareas como reemplazar la caldera o filtros de aire acondicionado, y revisar los cortacircuitos de los interruptores de pérdida a tierra todos los meses. Sin embargo, hay muchas tareas importantes que requieren una planificación anticipada para asegurarse de que tendrá los recursos necesarios para llevarlas a cabo. Muchos trabajos pueden convertirse en proyectos familiares y otros necesitarán ayuda externa. Al hacer una lista, notará la diferencia. Fije también un plazo para reunir el dinero que necesitará para realizar estos trabajos.

Su meta será llevar a cabo el mantenimiento que mantendrá su casa segura, cómoda y atractiva. Será necesario que busque daños ocasionados por el agua y el clima, así como riesgos de incendios, eléctricos y para la seguridad, y problemas en los sistemas principales como tuberías, calefacción y enfriamiento. Un enfoque práctico es enumerar tareas con base en las temporadas y dividir las en trabajos de interiores o exteriores.

Comience su programa de mantenimiento al revisar el informe de inspección de su casa. Los Programas de mantenimiento periódico sugeridos a continuación (Tablas 10-1a a 10-1d) son ejemplos de lo que estamos hablando.

Tabla 10-1a: Programa de mantenimiento periódico del hogar (Primavera)

TAREAS DEL INTERIOR DURANTE LA PRIMAVERA	TAREAS DEL EXTERIOR DURANTE LA PRIMAVERA
Limpiar, arreglar y reparar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ventanas y mosquiteros.</li> <li>• Ventanas y umbrales.</li> <li>• Paredes, techos y molduras de madera.</li> <li>• Hornos y chimeneas de leña.</li> </ul>	Revisar y reparar daños causados por la nieve y el hielo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Techos, canaletas y tubos de bajada.</li> <li>• Marcos de puertas y ventanas.</li> <li>• Paredes y revestimientos exteriores.</li> <li>• Enladrillado, caminos y entradas.</li> </ul>
Barrer, trapear, aspirar y quitar el polvo de: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pisos, paredes, armarios.</li> <li>• Ático, sótano y garaje.</li> </ul>	Revisar el techo y los cimientos para detectar daños y filtraciones; hacer reparaciones.
Revisar y limpiar los sistemas de aire acondicionado, filtros y ventilaciones.	Revisar el patio para detectar daños causados por el invierno: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cercas, abono vegetal, mantillo.</li> <li>• Remover las hojas muertas.</li> <li>• Podar árboles y arbustos.</li> </ul>
Limpiar cortinas y persianas.	Plantar jardines de flores y verduras.
Limpiar la parte interior y exterior de los electrodomésticos de la cocina; quitar el polvo de la bobina del refrigerador.	Revisar y reparar filtraciones en el exterior: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Llaves y mangueras.</li> <li>• Piscinas.</li> </ul>

Tabla 10-1b: Programa de mantenimiento periódico del hogar (Verano)

TAREAS DEL INTERIOR DURANTE EL VERANO	TAREAS DEL EXTERIOR DURANTE EL VERANO
Reemplazar baterías de los detectores de humo y monóxido de carbono.	Reparaciones o renovaciones mayores de componentes estructurales.
Reparaciones o renovaciones mayores tales como: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adiciones.</li> <li>• Rehabilitaciones.</li> </ul>	Revisar y exterminar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hormigas, avispas y avispones.</li> <li>• Termitas.</li> <li>• Roedores y otras plagas.</li> </ul>

<p>Trabajos mayores de pintura y renovación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paredes y molduras de madera.</li> <li>• Papel tapiz y alfombras</li> <li>• Trabajos mayores de redecoración y renovación.</li> </ul>	<p>Reparar y pintar o teñir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cercas y cobertizos de almacenamiento.</li> <li>• Porches y terrazas.</li> </ul>
<p>Limpiar cortinas y persianas.</p>	<p>Plantar jardines de flores y verduras.</p>
	<p>Revisar y reparar las herramientas y equipo para el jardín y césped.</p> <p>Limpiar, reparar y colocar los muebles de jardín y parillas.</p>

Tabla 10-1c: Programa de mantenimiento periódico del hogar (Otoño)

TAREAS DEL INTERIOR DURANTE EL INVIERNO	TAREAS DEL EXTERIOR DURANTE EL INVIERNO
<p>Revisar y limpiar los sistemas de calefacción, filtros y ventilaciones.</p>	<p>Limpiar canaletas y tubos de bajada.</p>
<p>Acondicionar para el invierno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quitar y guardar los mosquiteros.</li> <li>• Recubrir y colocar burletes en ventanas.</li> <li>• Recubrir y colocar burletes en puertas.</li> <li>• Revisar y reemplazar la espuma y fibra de vidrio aislantes, si fuese necesario.</li> </ul>	<p>Preparar el césped y el jardín para el invierno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rastrillar y cubrir con mantillo o abono vegetal.</li> <li>• Podar árboles y arbustos.</li> <li>• Fertilizar el césped.</li> </ul>
<p>Cubrir o quitar las unidades de aire acondicionado de ventanas.</p>	<p>Limpiar y guardar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las herramientas y equipo para el césped y jardín.</li> <li>• El equipo de juegos para exteriores.</li> <li>• Los muebles de jardín y parillas.</li> <li>• Revisar y reparar chimeneas y salidas de humo.</li> <li>• Cerrar llaves y mangueras exteriores.</li> </ul>

Tabla 10-1d: Programa de mantenimiento periódico del hogar (Invierno)

TAREAS DEL INTERIOR DURANTE EL INVIERNO	TAREAS DEL EXTERIOR DURANTE EL INVIERNO
Reemplazar baterías de los detectores de humo y monóxido de carbono.	Envolver las llaves y tuberías exteriores.
Agregar aislamiento: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poner hojas plásticas sobre ventanas.</li> <li>• Envolver el calentador de agua.</li> <li>• Envolver las tuberías descubiertas.</li> </ul>	Retirar la nieve: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar palas y sopladores de nieve.</li> <li>• Abastecerse de arena y descongelante.</li> </ul>
Revisar y actualizar el programa de mantenimiento y reparación para el próximo año.	

Depende de usted decidir cuáles de estas tareas las “hará usted mismo”, cuáles son proyectos en grupo para la familia y cuáles requerirán asistencia profesional. Si tiene las habilidades, herramientas y tiempo, con frecuencia puede hacer las tareas usted mismo. Puede encontrar los suministros y equipo, así como guía y apoyo profesional en las tiendas de mejoras en el hogar de la localidad. También puede consultar con su biblioteca local o el Internet para obtener información sobre “cómo hacerlo”. No importa de qué forma maneje las tareas, usted ahorrará dinero a la larga cerciorándose de que se realicen los trabajos con regularidad.

### ¿Qué sistemas principales necesitan monitorearse?

Será necesario que ponga atención a la manera en que funcionan los sistemas eléctricos, tuberías y de calefacción y enfriamiento. No sólo es vital para su seguridad y comodidad el funcionamiento eficiente de los mismos, sino que puede ser costoso cualquier mal funcionamiento que no se corrija con rapidez.

Durante la inspección antes de la compra, el inspector de vivienda deberá probar cada tomacorriente y decirle si alguno no está funcionando bien. El inspector también puede decir si tiene interruptores de circuito con pérdida a tierra cerca de tomacorrientes y elementos de la tubería. Estos interruptores están diseñados para protegerle de una descarga eléctrica accidental y deberán probarse mensualmente. Por su seguridad, familiarícese con la ubicación del panel de energía principal, el cual contiene los cortacircuitos o fusibles. Éstos están diseñados para proteger su casa de sobrecargas eléctricas accidentales y posibles incendios.

También deberá conocer las ubicaciones de todos los paneles más pequeños que distribuyen la electricidad a secciones separadas de la casa. Si una parte o toda la casa se queda a oscuras, sabrá dónde revisar para detectar un cortacircuitos activado o un fusible fundido.

Es importante que sepa dónde se ubican las válvulas de cierre del agua. La válvula principal se encuentra normalmente en donde entra el suministro de agua a su casa. Si una tubería se agrieta o revienta, podrá

cerrar el suministro de agua y evitar el posible daño a su propiedad y posesiones a causa del agua. Deberán existir válvulas de cierre de agua separadas para cada lavabo, tina de baño o regadera, excusado, calentador de agua y aparatos que utilicen agua. De esa forma, si cualquiera de éstos presenta una filtración, usted podrá cerrar el suministro de agua en una ubicación específica y hacer reparaciones sin tener que cerrar el suministro de agua de toda la casa.

Querrá estar alerta a problemas pequeños como llaves que gotean, una baja presión del agua y desagües con lenta salida que puede arreglar económicamente usted mismo. De lo contrario, podrían convertirse en problemas mayores que requerirán reparaciones costosas de la tubería.

Si su casa se encuentra en un área donde el invierno lleve temperaturas muy bajas, también querrá asegurarse de que todas las tuberías descubiertas estén bien aisladas antes de que el frío llegue para prevenir su congelamiento y rompimiento. Si su casa tiene un tanque séptico, familiarícese con su funcionamiento. Aprenda qué puede y qué no puede enviar a los desagües o arrojar en los excusados y añada la limpieza del tanque séptico, misma que es realizada por profesionales, en su programa de mantenimiento cada uno a tres años.

El sistema de calefacción y enfriamiento requerirá atención regular para funcionar económica y eficientemente. Encontrará información de mantenimiento que podrá hacer usted mismo en el Internet o en la biblioteca. Sin embargo, ciertos mantenimientos y reparaciones funcionan mejor si se dejan a los profesionales. Independientemente de que tenga un sistema de calefacción de aceite, eléctrico o de gas, calefacción con vapor, agua caliente o aire forzado, será necesario que programe revisiones mensuales de las siguientes piezas:

- Termostato.
- Quemador de gas o aceite o calefactor eléctrico.
- Caldera de calefacción a vapor.
- Conductos, tuberías o radiadores.

Revise mensualmente el sistema central de aire acondicionado para detectar fugas u obstrucciones en la manguera de desagüe y la unidad evaporadora. Asegúrese de que el filtro, condensador y evaporador estén limpios y sin obstrucciones de ningún tipo que eviten que el aire circule libremente.

Cada revisión mensual de la calefacción, ventilación y aire acondicionado deberá incluir una revisión del sistema de ventilación de la casa. Esto podría incluir los ventiladores del ático y ventiladores de extracción en su cocina y baños. Una ventilación adecuada ayudará a evitar que los olores, humedad y exceso de calor se conviertan en problemas dentro de su casa. Si tiene un ventilador en el ático, el mantenimiento anual incluye la limpieza de las palas, pantallas y ventilación en el ático, así como el apriete de pernos y tornillos y la lubricación de los cojinetes del ventilador. Para los ventiladores de succión, limpie las rejillas de pantallas y palas al menos una o dos veces al año. Para el ventilador de la campana de la estufa, lave el filtro una vez al mes.

### ¿Cuánto deberían durar los dispositivos, componentes principales y electrodomésticos?

Si la casa es nueva, encontrará información en los manuales del propietario que vienen con los aparatos y electrodomésticos nuevos. Si compra una casa vieja, pídale los manuales al propietario. Si no puede conseguir los manuales, otra opción es llamar a los fabricantes de los electrodomésticos o usar la siguiente tabla como una guía aproximada.

**Tabla 10-2: Vida útil especulada**

ENSERES / ARTÍCULOS	AÑOS QUE DEBERÁ DURAR
Lavadora o secadora de ropa	10
Calentador de agua	11-14
Caldera / Calefacción	18
Caldera con bomba de calefacción	15
Aire acondicionado central	15
Humidificador	8
Lavaplatos	10
Estufa	18-20
Congelador	16
Triturador de basura	10
Pintura – Interior	5-10
Pintura – exterior	7-10
Papel tapiz	7
Alfombras	8-12

### ¿Qué herramientas básicas necesitaré?

El juego básico de herramientas de mano para la mayoría de tareas de reparación y mantenimiento menores en el hogar incluyen las siguientes:

- Linternas y baterías.
- Guantes de trabajo y gafas de seguridad.
- Martillo de orejas.
- Pinzas de corte.
- Alicates.
- Llave inglesa ajustable
- Juego de llaves de tubo.
- Destornillador de cabeza plana (de paleta).
- Destornillador Phillips (de estrías).
- Raspador de metal.
- Desatascador.
- Cubo para lijar y papel de lija.
- Sierra de mano.
- Clavos, tornillos, pernos y otros remaches de varios tamaños.

Si es más que una persona habilidosa para los trabajos de mantenimiento general, podría tener una selección de herramientas eléctricas y otras especializadas para hacer su trabajo más rápido y fácil. Sin importar su nivel de habilidad, cerciórese de tener un botiquín básico de primeros auxilios para hacerse cargo de accidentes menores en la casa y garaje.

No olvide la necesidad de tener funcionando alarmas de detección de humo y extinguidores de incendio en su casa. Si su casa tiene un calentador de gas o aceite o una chimenea o calentador de leña, es posible que también desee instalar un detector de monóxido de carbono.

### ¿Por qué necesito un fondo de reserva?

Contar con una reserva de efectivo sustancial le permitirá hacer reparaciones y mantenimientos mayores sin posponer el trabajo necesario hasta tener el dinero disponible o tomar una deuda adicional. Puede usar la tabla de Vida útil esperada o los manuales del propietario para determinar el momento oportuno aproximado para reemplazar los electrodomésticos y otros componentes en su casa. Los insertos de ventas en los periódicos de fin de semana le darán los costos de reemplazo aproximados. Con esta información usted podrá calcular cuánto dinero ahorrar en una cuenta de reserva. Por ejemplo, en una casa de 5 años de antigüedad, la vida útil esperada del techo podría ser de 20 años, pero la del lavaplatos de 10. Si cambiar el techo costará \$6,000, el propietario tendría 20 años para poner en una reserva el mayor dinero posible de esa cantidad. Si el lavaplatos cuesta \$350, el propietario tendría 10 años para reunir el costo de reemplazo. Aunque podría ser impráctico o imposible guardar suficiente dinero para cubrir los costos de reemplazo de todo, al ahorrar incluso una parte de la cantidad tendrá que conseguir menos dinero cuando necesite hacer los reemplazos.

### ¿Dónde puedo obtener más información?

Puede encontrar asesoría, materiales impresos y talleres de fin de semana en puntos de venta locales de muchas de las principales cadenas de ferreterías como Lowe's o Home Depot. También puede encontrar manuales de "instrucciones" en la biblioteca de su localidad. Los siguientes sitios Web ofrecen abundante información sobre el mantenimiento y reparación en el hogar:

- [www.allabouthome.com](http://www.allabouthome.com)
- [www.hometime.com](http://www.hometime.com)
- [www.bobvila.com](http://www.bobvila.com)

### Resumen

El mantenimiento cuidadoso de su casa es una actividad continua que protegerá su comodidad, seguridad y compromiso financiero.

- Establezca un programa de mantenimiento y cúmplalo.
- Planee el reemplazo y reparación de sus electrodomésticos y sistemas.

