



Sus responsabilidades como dueños de casa

***El mantenimiento,
reparaciones y
mejoras del hogar***

Sus responsabilidades como dueño de casa: El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar

Ivan Hernandez y Constance Kratzer, Ph.D.

Ser dueño de su propia casa puede ser una experiencia muy satisfactoria. Usted puede escoger el color que quiere en su casa, hacer remodelaciones o lo que quiera para darle un toque más personal a su nueva propiedad. Algo de lo que muchos propietarios no se dan cuenta es de que también son responsables de todas las mejoras y mantenimiento que su casa pueda necesitar. Esta sección le ayudará a conocer mejor su nueva casa, entender las tareas básicas de mantenimiento y cuándo necesita llamar a un profesional. Para obtener más información acerca de proyectos específicos como la reparación de un grifo que gotea o cómo hacer de su hogar un lugar seguro para sus niños, consulte el módulo de “Mantenimiento de su Hogar.”

Entérese dónde están las válvulas y llaves de control de su casa

Una de las primeras cosas que un nuevo propietario debe hacer antes de mudarse es conocer su nueva casa. Se recomienda que haga esto durante la última evaluación y visita que haga de la propiedad. Pregúntele al dueño anterior dónde están todas las válvulas, llaves de control e interruptores para la electricidad, agua y gas, tanto dentro como fuera de la casa. Si no tiene la oportunidad de hacerlo antes del cierre, tome unos momentos tan pronto como le entreguen sus llaves para caminar por la casa con su familia para que todos se familiaricen con la ubicación de estos controles.

Es importante que todos los miembros de la

familia sepan dónde están los controles maestros y como abrirlos y cerrarlos. Nunca se sabe cuando una tubería se pueda romper o un grifo empiece a gotear. Su familia debe saber qué hacer si huelen gas o si se rompe una tubería de agua. Si saben dónde están las válvulas y llaves de control y cómo funcionan, podrán responder a la emergencia como lo requiere la situación.

Tenga en cuenta también qué medidas podrían ser necesarias tomar cuando usted y su familia estén fuera de la ciudad. Usted querrá que alguien de confianza esté enterado de dónde están las válvulas y controles y cómo cerrarlos o desconectarlos. Esta persona puede revisar su casa y, en caso de una emergencia, sabría qué hacer durante su ausencia. Aunque estas situaciones son poco comunes, el saber cómo reaccionar cuando y si se presentan puede ahorrarle mucho dinero en costos de reparación.

La conexión de los servicios

Entérese de a quién debe llamar para que le conecten los servicios. Quienes viven fuera de los límites de la ciudad quizás tengan que contactar a compañías particulares para cuestiones relacionadas con el tanque séptico, agua u otros servicios. Para saber qué tipo de servicios ofrece el condado, comuníquese directamente con la oficina del condado. Las personas que viven dentro de los límites de la ciudad pueden llamar a las oficinas gubernamentales locales para obtener las respuestas que buscan. Busque en la guía telefónica, bajo el rubro “City Government”

Sus responsabilidades como dueño de casa: El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar

o llame a la operadora de información para conseguir el número de teléfono. Las páginas amarillas también pueden proporcionarle información general, como las rutas de los autobuses, mapas de la zona y otra información útil.

Los números de emergencia

Además de reunir información acerca de a quién llamar para conectar sus servicios, prepare una lista con los números de emergencia, usando la “Hoja de trabajo: Lista de contactos en caso de emergencia”. Imprima una copia y colóquela en un lugar donde todos en la familia puedan verla, como en la puerta del refrigerador. Asegúrese de añadir números adicionales a medida que sea necesario.

Hoja de trabajo: Lista de contactos en caso de emergencia

El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar

Como nuevo propietario, usted es responsable del mantenimiento de su hogar. Podemos separar esta tarea en tres grupos: mantenimiento de temporada, reparaciones y mejoras.

Cada uno de estos es importante para el cuidado de la casa. El mantenimiento de temporada o preventivo se puede definir como en el mantenimiento básico del hogar que se debe efectuar una vez al año. Considere preparar una tabla de mantenimiento para llevar un registro de las fechas cuando debe hacer las distintas tareas del mantenimiento básico cada año. Es recomendable que incluya en la tabla tareas como inspeccionar el techo, el revestimiento, los cimientos, las paredes y los sistemas de enfriamiento. Use la “Hoja de trabajo: Lista de mantenimiento del hogar” para llevar un registro de la inspección. Tenga en cuenta que esta lista incluye aspectos comunes en las casas

del suroeste. Si vive en otra parte de los EE.UU., probablemente hay otras tareas de mantenimiento que debe añadir a la lista.

Hoja de trabajo: Lista de mantenimiento del hogar

Las reparaciones son distintas del mantenimiento. Este tipo de trabajo se presenta cuando algo se rompe o deja de funcionar. Por ejemplo, grifos que gotean, tuberías de agua rotas o calentadores que fallan, un sistema de enfriamiento que no produce aire frío o algo tan simple como un foco o bombillo fundido. Con cualquier reparación en el hogar, no importa que tan sencilla parezca, consulte una guía o manual antes de empezar con la reparación. Para información sobre tareas específicas, consulte el módulo del “Mantenimiento del Hogar”.

Como dueño de su hogar, quizás considere hacer usted mismo alguna de las reparaciones, lo cual le puede ahorrar dinero en reparaciones costosas. También tiene la conveniencia de poder programar cuándo hacer la reparación en vez de esperar hasta que alguien pueda ir a su casa a hacerla. Efectuar las reparaciones sencillas le ayudará a adquirir la confianza y destrezas básicas antes de emprender trabajos de más envergadura. Además, estos trabajos más grandes a menudo se pueden evitar si se hacen las reparaciones antes de que sea necesario.

Los enfriadores de evaporación son un buen ejemplo de cómo una reparación pequeña puede convertirse en algo más serio. Es común que estos sistemas de enfriamiento comiencen a gotear pequeñas cantidades de agua. Muchas veces esto se debe a que una manguera puede romperse. Si el problema se soluciona inmediatamente, reemplazar la parte defectuosa puede costar tan poco como \$1. Pero si la gotera no se repara inmediatamente y se deja así por bastante tiempo, este escape pequeño de agua puede ocasionar daños serios en el techo. La reparación requerida

Sus responsabilidades como dueño de casa: El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar

puede ser algo menor como tener que reemplazar algunas tejas o algo más costoso, como tener que reemplazar todo el techo. Esta clase de daños es costosa y se puede evitar reemplazando la manguera.

Hacer sus propias reparaciones no siempre es la mejor opción. Si trata de hacer un trabajo demasiado grande, podría empeorar el problema. O, peor aun, podría crear una situación peligrosa para su familia. Podría también invertir mucho tiempo tratando de reparar algo y, al terminar, el aparato quizás todavía no funcione. Saber cuándo es el momento preciso para llamar a un técnico o profesional es distinto para cada persona, puesto que cada uno tiene un nivel de conocimientos diferente. Si usted nunca se ha subido al tejado y reparado un enfriador de evaporación, quizás no sea una buena idea tratar de hacerlo. Considere contratar a un profesional o pedir la ayuda de un amigo o vecino para que le ayuden las primeras veces hasta que usted se sienta más seguro de poder hacer la reparación por su propia cuenta.

La última categoría de mantenimiento del hogar son las mejoras. Las mejoras se refieren a cualquier trabajo que quiera hacerle a su casa para aumentar su valor o la calidad de vida, tales como hacer cambios en la cocina o el baño. Las mejoras en el hogar también pueden aumentar su atractivo en el mercado. Por lo general, los dueños contratan a profesionales para que se encarguen de hacer las mejoras y el costo puede ser sustancial dependiendo de las mejoras que se hagan.

Sus responsabilidades como dueño de casa: El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar

Lista de contactos en caso de emergencia

Situación	Número de teléfono
Emergencia	9-1-1
No emergencia	
Incendio	9-1-1
Centro de Control de Envenenamientos	

Robo:

Compañía de seguros del auto _____

Marca, modelo y año del auto _____

Compañía del seguro de vida _____

Compañía del seguro de la casa _____

Compañía de la tarjeta de crédito (1) _____

Compañía de la tarjeta de crédito (2) _____

Institución bancaria _____

En caso de:

Apagón _____

Escape de gas _____

Plomero en caso de emergencia _____

Servicio de agua _____

Lugar donde están las válvulas de los servicios:

Válvula maestra del gas _____

Válvula para cerrar el agua _____

Caja eléctrica principal _____

Sus responsabilidades como dueño de casa: El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar

Lista de contactos en caso de emergencia (Cont.)

Situación	Número de teléfono
Médico de la familia	
Pediatra	
Escuela	
Cuidado infantil	
Niñera	
Veterinario	
Arrendador	
Vecinos (1)	
Vecinos (2)	

Información personal:

Persona a quién contactar en caso de una emergencia: _____

Número de teléfono del trabajo _____

Número de teléfono de la casa _____

Número de teléfono del celular _____

Números de la familia

Número de teléfono del trabajo (s) _____

Número de teléfono de la casa (s) _____

Número de teléfono del celular (s) _____

Lugar donde reunirse en caso de emergencia: _____

Sus responsabilidades como dueño de casa: El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar

Lista de mantenimiento del hogar

Tareas	Primavera	Otoño	Una vez al año
Cimientos			
Inspeccione en busca de termitas y pudrición de la madera			X
Examine la nivelación para asegurarse que el agua se escurrirá lejos de los cimientos			X
Puertas y ventanas			
Revise las puertas, ventanas y marcos para fijarse que estén en buenas condiciones	X	X	
Revise las aberturas selladas para ver que no tengan la masilla floja o suelta	X	X	
Fíjese si hay cristales rotos o tela de alambre dañada	X	X	
Quite los paneles de tela de alambre de puertas y ventanas (si son de quitar); límpielos y guárdelos		X	
Lubrique los accesorios de ferretería en las ventana	X	X	
Revise los burletes o juntas para ver que estén en buen estado y se ajustan bien	X	X	
Revise el calafateo en puertas, ventanas y en todas las otras aberturas y juntas entre distintos materiales (por ejemplo, madera y mampostería)	X	X	
Paredes exteriores			
Revise la mampostería en busca de grietas o rajaduras y uniones sueltas	X	X	
Revise que la pintura esté en buen estado	X	X	
Revise el revestimiento y las molduras en busca de daños o deterioro	X	X	
Examine todas las molduras para ver que se ajusten bien en las uniones y con la masilla	X	X	

Sus responsabilidades como dueño de casa: El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar

Lista de mantenimiento del hogar (Cont.)

Tareas	Primavera	Otoño	Una vez al año
Tejado/Techo			
Revise el tejado en busca de tejas sueltas, dañadas o con venteaduras	X	X	
Examine la parte de abajo del techo donde pueda (o el ático) en busca de manchas de agua o humedad	X	X	
Revise que los tapajuntas estén en buen estado alrededor de los conductos de ventilación y chimeneas	X	X	
Fíjese que no haya dañados canaletas, tubos de bajada de agua, soportes colgantes, rejillas y deflectores de agua y si necesitan que se les pinte	X	X	
Limpie las canaletas, tubos de bajada de agua, sorportes colgantes, deflectores de agua y las rejillas	X	X	
Revise los conductos de ventilación y respiraderos y las caperuzas de la chimenea; los soportes de suspensión de la corriente alterna (AC) en el tejado		X	
Revise la fachada y los soffitos/plafones para ver si la pintura está en buen estado y no hay deterioro	X	X	
Revise los cables de sujeción y soportes de la antena	X	X	
Vea que no haya escapes en los enfriadores evaporativos o aparatos de "aire lavado"	X	X	
Examine el tejado para determinar si tendrá que reemplazarlo más adelante			X
Superficies interiores			
Examine todas las superficies acabadas fijándose en el polvo, acabado en mal estado y reparaciones necesarias	X	X	
Revise todas las uniones en baldosas de cerámica, plástico laminado y superficies similares	X	X	
Revise la masilla o el sellado de las juntas en las tinas, duchas y lavabos	X	X	
Pisos			
Fíjese en el desgaste a causa del uso, en especial donde un material se une a otro (por ejemplo, madera y alfombra)			X
Determine si tendrá que reemplazarlo o retocarlo			X

Sus responsabilidades como dueño de casa: El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar

Lista de mantenimiento del hogar (Cont.)

Tareas	Primavera	Otoño	Una vez al año
Sistemas eléctricos			
Revise el estado de los cables de todos los electrodomésticos y enchufes	X	X	
Fíjese donde haya alambres expuestos y reemplácelos tan pronto sea necesario	X	X	
Revise los detectores de humo y de monóxido de carbono	X	X	
Si los fusibles se queman o los disyuntores se saltan frecuentemente, llame a un electricista para hallar la causa del problema y hacer las reparaciones necesarias			X
Calefacción y Aire acondicionado			
Limpie o cambio los filtros del aire	X	X	
Haga que un técnico revise los sistemas	X	X	
Haga el mantenimiento en los enfriadores de evaporación	X	X	
Limpie el polvo y mugre alrededor de la caldera o calentador, unidades de condensación, rejillas y rejillas de registro	X	X	
Haga el mantenimiento del humidificador y del deshumidificador	X	X	
Plomería			
Revise los grifos, válvulas de descarga y fregaderos en busca de corrosión o fugas	X	X	
Haga revisar el sistema séptico			X
Fíjese si hay escapes, corrosión o bloqueo en el calentador de agua			X
Jardín			
Drene y guarde las mangueras que usa afuera		X	
Limpie los pozos, las hendiduras en las ventanas y los desagües para agua de lluvia	X	X	
Revise los sistemas de irrigación y las mangueras de goteo	X	X	
Revise las entradas al garaje, vías de acceso y los andenes para ver si hay grietas; revise el jardín en busca de erosión	X	X	
Mantenimiento del garaje			
Revise la puerta del garaje			X
Revise la pila del control remoto para abrir la puerta del garaje			X
Revise las paredes en busca de grietas			X

Sus responsabilidades como dueño de casa: El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar

Esta publicación es parte de la serie Sus responsabilidades como dueños de casa que incluye:

Empezando a conocer su nuevo hogar

El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar
Diseño universal para vivir independientemente
Cuándo contratar a un profesional

Cuestiones financieras para dueños de casa responsables

El capital en su propiedad
Llévele la delantera a su préstamo
Préstamos depredadores

Cómo hacer frente a dificultades financiera

Ejecución hipotecaria por orden judicial

Responsabilidades legales

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



Sus responsabilidades como dueño de casa: El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar