

CONSEJOS PARA PROLONGAR LA VIDA DE SU PROPIEDAD

El propósito de esta sección es el de proporcionarle una guía de consejos y buenas prácticas de mantenimiento que le permitan prolongar la vida útil de los componentes de su vivienda, así como también velar por su entorno y comunidad.

A. Respecto del exterior de la Vivienda: (Terreno, entorno y comunidad).

- Si desea construir muros divisorios entre su propiedad y la de sus vecinos, usted deberá considerar los siguientes aspectos:
- Consulte con un técnico o profesional de la ingeniería para el diseño estructural del muro. Recuerde que estos muros varían de espesor de acuerdo a su altura y al tipo de material que deberán soportar. Si existen desniveles muy marcados entre los lotes a dividir es importante además evaluar la colocación de llorones.
- Debe construir los drenajes necesarios para que el agua tenga salida rápida por los predios de su propiedad. Estos drenajes deberán quedar adheridos al muro a un nivel que permita que las aguas salgan a la calle con facilidad.
- Debe brindar mantenimiento periódico a la grama o cubierta vegetal que cubre el área de lote alrededor de su vivienda. También deberá sembrar plantas y/o arbustos pequeños. Esto, aparte de embellecer su vivienda y el conjunto de la urbanización, evita la erosión de su terreno, ya que las mismas sujetan el suelo con sus raíces, ayudan a disminuir el agua superficial y la velocidad de las corrientes de agua, que son la causa principal de la erosión.
- Nunca haga rellenos por encima del nivel de su piso interior. Aparte del hecho de que sus paredes perimetrales no están diseñadas para soportar la carga y peso del relleno, esto de seguro le producirá filtraciones en el interior de su casa. Tome nota de este punto al hacer sus aceras perimetrales.
- La losa de su estacionamiento fue diseñada para vehículos de tipo familiar. Evite estacionar carros pesados o cargados de materiales principalmente de bloques o arena.
- No bote basura en las calles ni en los tragantes pluviales. Esto puede acarrear tranques en los mismos lo cual se traducirá en inundaciones que puedan afectar su propiedad o los muebles y artículos que posea dentro de ella.
- Cuide los monumentos (mojones) y señales que demarcan su propiedad. Esto le ayudará a mantener buenas relaciones con sus vecinos y le evitará discusiones innecesarias. En caso de que quiera hacer adiciones, no construya fuera de los límites demarcados y observe siempre las líneas de construcción de los planos. En esta forma se evitará problemas con las autoridades y sus vecinos.
- Recuerde siempre que cualquier construcción o adición que usted quiera realizar dentro de su propiedad debe ser aprobada por Ingeniería Municipal y que para la misma debe obtener el permiso de construcción correspondiente. No se busque problemas innecesarios.

B. Respecto de la Vivienda: (Estructura y componentes de su vivienda).

A. Del Mantenimiento de su Techo:

- Aun cuando la estructura que lo soporta es de acero, la misma no está diseñada para soportar cargas. Evite lo más posible, subir al techo de su vivienda. En caso de extrema necesidad en que tenga que subir al techo no permita que suban al mismo tiempo más de una persona, tenga especial cuidado de pisar siempre sobre las carriolas (fijese el trayecto marcado por la fila de tornillos) esto será una buena guía de donde debe pisar.

Recuerde que caminar por su techo de seguro le traerá goteras, lo mismo que daños en la cubierta.

- Las antenas de televisión por cable u otro tipo, deben ser colocadas solamente en la fascia o en los extremos de las carriolas. Nunca deben ser colocadas utilizando de apoyo las carriolas y no deben estar cerca de las tuberías de PVC de ventilación, ni de las acometidas de entrada de electricidad ni telefonía.
- Su techo, aun cuando es esmaltado o de tejas, necesita de mantenimiento. Cuide de que no se depositen sobre él hojas ni ramas de árboles. Generalmente la humedad retenida por estos objetos produce oxidación y deterioro de la cubierta. En estos casos, utilice pintura tipo minio para evitar que la oxidación se propague y luego pinte su cubierta con pintura apropiada para su conservación.

Durante el verano, los techos tienden a acumular polvo. Aproveche las primeras lluvias para limpiarlos y evitar que se peguen hongos, los cuales deterioran la estética de su techo y vivienda.

B. Mantenimiento de sus Paredes:

- Debido a la naturaleza de los bloques de arcilla u hormigón, a los asentamientos del terreno, cambios de temperatura y otros factores de la naturaleza, con cierta frecuencia pueden aparecer algún tipo de rajaduras en las paredes. Los asentamientos se producen con mayor rapidez durante los dos primeros años de construcción de su vivienda. A partir de este tiempo deben disminuir en magnitud y ser casi imperceptibles. Si su vivienda está dentro del periodo de garantía, informe de la situación al departamento de atención y servicio al cliente para que hagan una inspección de las mismas. (En la mayoría de los casos con sólo el sellar y pintar sus rajaduras se deberá eliminar por completo este problema).
- Al instalar verjas de protección para sus ventanas y puertas, no abra los huecos de anclajes a golpes de mazo. Esto producirá planos de fallas en los bloques de las paredes, lo mismo que debilitamiento del mortero de pega entre bloques. Utilice un cincel fino y si es posible un taladro.

No se extrañe de la aparición de rajaduras en las paredes una vez le coloquen sus verjas o puertas de seguridad, si el sistema utilizado no es el adecuado.

- No altere la distribución ni estructura arquitectónica de su vivienda sin consultar previamente con un profesional idóneo (adición de puertas o ventanas, adiciones de recámaras, baños, etc.). Evite en esta forma afectar elementos estructurales que puede resultar en el deterioro de vigas y columnas, lo cual se traduce en rajaduras o en el colapso de la estructura en casos extremos.

C. Mantenimiento de su Sistema Eléctrico:

- En caso de requerir salidas eléctricas adicionales a las que estaban en el diseño original de su casa, verifique con un electricista calificado y de experiencia. Las nuevas salidas no deben exceder la capacidad del interruptor del panel principal original. En caso de que las nuevas salidas excedan la capacidad, deberá instalar un nuevo interruptor y aumentar la capacidad del sistema. De esta forma evitará posibles cortos circuitos que puedan afectar sus electrodomésticos y circuitos eléctricos.
- La instalación de lámparas y abanicos de techo en su vivienda deberá ser realizadas por un electricista calificado, a fin de que pueda constatar el tipo de sistema de interruptores que están instalados en la vivienda.
- Los tomacorrientes que suministran energía a la refrigeradora, al calentador, lavadora y secadora de ropa y a cada unidad de aire acondicionado, son de características particulares. Preferiblemente conecte este tipo de electrodoméstico al interruptor adecuado.

D. Mantenimiento de Puertas, Closets, modulares de cocina y Cerraduras:

- Trate en todo lo posible de evitar que sus puertas se mojen en su parte inferior al momento de trapear sus pisos. Las puertas son generalmente hechas de láminas de plywood o similares. Estas laminas pudieran desprenderse si están en contacto continuo con el agua. Las puertas plastificadas se limpian con trapo húmedo solamente.
- Evite sobrecargar las tablillas del mueble de la cocina. Estas pueden comenzar a flexionarse hasta llegar a romperse o sacarla de sus soportes.
- Evite que los niños se cuelguen de las puertas o cerraduras. Tampoco acostumbre a colgar ganchos con ropa en los pomos de las cerraduras. Ninguna ha sido diseñada para soportar estas cargas.
- Evite cerrar las puertas con extrema fuerza. Esto dañará la cerradura, desnivelará la puerta y aflojará las bisagras. Use topes plásticos para mantenerlas abiertas y evitar que el viento las cierre de manera violenta.
- Lubrique periódicamente las cerraduras y bisagras. Esto prolongará la vida de estas.
- Prevenga con inmunizaciones toda posible acción de los insectos o humedad en los closets y modulares de cocina donde haya madera expuesta. En lo relativo a su cuidado y limpieza, trate la madera con suavidad y no use abrasivos para limpiarla.
- Este pendiente de fijar o apretar cualquier clavo o tornillo cuya cabeza indique que no está debidamente fijado.

E. Mantenimiento de la Pintura:

- Todas las superficies de cemento, madera y metal, deberán ser recubiertas con pintura cada 2 años. Recuerde que el proceso de lijado previo es recomendable para lograr una mejor adherencia de la nueva capa de pintura.

F. Mantenimiento de Pisos y Azulejos Cerámicos:

- Generalmente los pisos y azulejos de paredes de cerámicas deben ser limpiados con agua o con una mezcla de agua y un desinfectante no abrasivo. En caso de limpieza más profunda existen productos especiales para ello. La utilización de productos de limpieza abrasivos, afectara la junta de lechadas entre las piezas y hasta producen la pérdida de su brillo. La pérdida de la junta generalmente ocasiona que la baldosa o cerámica se afloje y se despegue de su base.
- Es probable que al golpear una baldosa o azulejo con un objeto solido se produzca un sonido hueco o de vacío. Las baldosas y azulejos de cerámica presentan curvaturas propias de su manufactura. Es posible que el pegamento no haga contacto con la parte central de la baldosa o azulejo, sin embargo, el perímetro de la baldosa está debidamente pegado. Esto no es señal que la pieza de cerámica está mal instalada o despegada (esto es un mito).

G. Mantenimiento de Cielo Rasos:

- La función del cielo raso es múltiple. Además de ser un elemento arquitectónico decorativo sirve a su vez como aislante térmico y acústico. Es por esto sumamente importante que las láminas se mantengan fijas en su lugar.
- Para su limpieza utilice un trapo húmedo y cuidadosamente limpie el polvo de la superficie de las láminas.

H. Mantenimiento de Ventanas:

- Periódicamente lubrique el operador de la ventana. Esto prolongará su vida útil.
- En caso de que el operador se atasque, no forcé su giro. Esto puede producir que se trasroque su mecanismo interno y haya que reemplazarlo. Verifique primero si hay algún objeto que este impidiendo su libre accionar.
- Limpie y revise periódicamente con mucho cuidado los vidrios de sus ventanas, evitando así que los vidrios se salgan de las ranuras del aluminio y se desprendan ocasionando su desprendimiento.
- Las mallas metálicas de las ventanas deben ser limpiadas con delicadeza. Sólo el cable plástico que se coloca en el perímetro la fija al marco de aluminio. Limpiarlas con rudeza provocara la ruptura de las mismas. Debe evitar que entren en contacto con agua y así evitar su oxidación y por ende acorta su vida útil.

I. Mantenimiento de los Trabajos de Plomería:

- Para evitar obstrucciones en el sistema de disposición de las aguas servidas, cuídese de no arrojar objetos sólidos, residuos de alimentos, toallas sanitarias, ni preservativos, ni aceite de cocina usado en inodoros, fregadores y lavamanos.
- Tampoco vacíe químicos como acetona, ácidos o destapadores fuertes en las tuberías de PVC., pues podría debilitarlas o dañarlas.
- Preste atención al buen funcionamiento del inodoro, vigilando los posibles desajustes del flotador, los escapes de agua que se producen en la válvula de suministro y recurriendo a oportuno cambio de los sellos (korky). Esto le ayudará a conservar agua, evitar desperdicios y aumentos en sus cuentas del IDAA N.
- También está pendiente de los cambios de presión del agua que pudieran darse manipulando la llave de paso a fin de regularla adecuadamente.
- Si los grifos comenzaran a emitir ruido o gotear, esto se corrige cambiando el sello o empaque (guacha).
- No coloque sobre el lavamanos, el fregador y tina de lavar objetos que por su magnitud y peso pudieran despegarla de su punto fijo.
- Procure no utilizar el inodoro para deshacerse de trapos, toallas sanitarias u otros objetos que no sean bio-degradables. Estos objetos, si no tapan su inodoro pueden tapar el sistema sanitario de la urbanización.