

# Sugerencias para el mantenimiento de su casa de la Sociedad Americana de Inspectores de Casas



## La prevención de problemas...

La mejor manera de anticipar o descubrir problemas antes de que causen serios daños, es de inspeccionar regularmente su casa y hacer ciertos trabajos de mantenimiento rutinarios.

	Periódicamente	Primavera	Otoño	Anualmente
<b>I CIMIENTOS Y MAMPOSTERÍA: Sótano y paredes exteriores:</b> Para prevenir problemas de filtración y condensación.				
a. Revise si hay humedad y filtraciones en el sótano después de lluvias y tormentas.	✓			
b. Revise las paredes, los cimientos de escalones, paredes de retención, pasillos, patios, caminos de entrada, pisos del garaje, etc., para ver si tienen cuarteaduras, levantamientos y desmoronamientos.		✓		
c. Revise la chimenea, el deterioro del capitel de la chimenea y el aflojamiento o ausencia del mortero.		✓	✓	
d. Mantener la gradación con el declive orientado en dirección contraria a las paredes de los cimientos.				✓
<b>II TECHOS Y CANALETES:</b> Para prevenir problemas de goteras, condensación, filtraciones y podredumbre.				
a. Revisar estado de las ripias y salientes. Ver si están dañadas, flojas o si faltan.		✓	✓	
b. Revisar las canaletes, tubos de bajada (bajantes), soportes colgantes (abrazaderas), canaletes de protección y filtros. Ver si están desalineados, dañados o si tienen filtraciones.		✓	✓	
c. Limpiar las canaletes, bajantes, filtros, cavidad para la ventana, desagüaderos. Asegurarse de que los tubos de bajada dirigen el agua lejos de los cimientos.	✓			
d. Cortar las ramas de los árboles que crecen sobre el techo.			✓	
e. Revisar la robustez del soporte de la antena y posibles fuentes de filtraciones.				✓
f. Revisar los cubrejuntas alrededor del techo, aberturas, tragaluces, chimeneas como fuentes de filtraciones.		✓	✓	
g. Revisar las aberturas, lumbresas y chimeneas para ver si hay nidos de pájaros, ardillas o insectos.		✓	✓	
h. Revisar impostas y soffitos para ver si hay escamaciones de la pintura, filtraciones y deterioro.		✓		
<b>III PAREDES DEL EXTERIOR:</b> Para prevenir problemas de malagro, deterioro y penetración de humedad.				
a. Revisar la superficie de la pintura para ver si está escamada o en mal estado.		✓		
b. Revisar el revestimiento y ripias y arreglar los daños, flojedades, deformaciones y deterioro.	✓			
c. Revisar la mampostería de las paredes del exterior para ver si tienen roturas, si están flojas, si faltan o si los morteros están rotos.		✓		
d. Podar y arreglar los arbustos que están contra las paredes.		✓	✓	
<b>IV PUERTAS Y VENTANAS:</b> Para prevenir problemas de penetración de aire e intemperie.				
a. Revisar el calafate y deterioro alrededor de las puertas, ventanas, tablas de las esquinas, juntas y calafatear según sea necesario.			✓	
b. Revisar la masilla alrededor de las ventanas.			✓	
c. Revisar las juntas herméticas.			✓	



© Copyright, 1989, American Society of Home Inspectors, Inc. Reimpresión autorizada.

	Periódicamente	Primavera	Otoño	Anualmente
<b>V ELECTRICIDAD:</b> Para el funcionamiento seguro del sistema eléctrico				
a. Conocer la ubicación de la caja de fusibles. No colocar fusibles más grandes.				
b. Desconecte los circuitos cada seis meses y los interruptores mensualmente.	✓			
c. Marcar y nombrar cada circuito.	✓			
d. Revisar la condición de los cables de las lámparas, los cables de extensión y los enchufes. Reemplazarlos la primer señal de uso o desgaste.	✓			
e. Revisar el cableado expuesto para ver si están desgastados o dañados.				✓
f. Si los fusibles se desconectan a menudo, llame a un electricista para que examine la causa.	✓			
g. Si experimenta ligeras descargas eléctricas al tocar los electrodomésticos, desconéctelos y haga que los reparen. Si la luz oscila o pierde intensidad o si los electrodomésticos se prenden y apagan innecesariamente llame a un electricista.	✓			
<b>VI LOS CONDUCTOS:</b> para el mantenimiento preventivo.				
a. Revisar si hay filtraciones de las llaves, grifos de las mangueras y válvulas.	✓			
b. Drenar las líneas de agua exteriores, los grifos de las mangueras, los aspersores, el equipo para piscinas durante el otoño.			✓	
c. Revisar si hay filtraciones en lavabos, sifones generales y registros de aguas negras.	✓			
d. Limpiar los depósitos de agua en las calderas mensualmente o según las instrucciones del fabricante.	✓			
e. Limpiar el pozo séptico cada 2 años.				
<b>VII CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN:</b> Para comodidad, eficacia, conservación de energía y seguridad.				
a. Cambiar o limpiar los filtros del horno, los del sistema de acondicionamiento de aire y los filtros de artículos electrónicos como sea necesario.	✓			
b. Limpiar y hacer el servicio del humidificador. Revisarlo periódicamente y anualmente.	✓			
c. Hacer el servicio anual del equipo que utiliza aceite.				✓
d. Limpiar alrededor del equipo de calefacción y enfriamiento, quitar hojas, polvo, arbustos muy crecidos y escombros. Asegurarse de que estén desconectados.	✓			
e. En los sistemas de vapor, drenar el cierre de admisión de agua de acuerdo con las instrucciones del fabricante.	✓			
<b>VIII INTERIOR:</b> Mantenimiento general de la casa.				
a. Revisar la junta de los azulejos del baño, la lechada de la bañera y el material de calafateo. Asegurarse de que todas las juntas de los azulejos del baño estén bien selladas con lechada para prevenir el daño de las paredes, piso y techo debajo de ellas.	✓			
b. Para prevenir congelamientos, deje las puertas del garaje bien cerradas durante el invierno. Las líneas de agua y los desagüados que están expuestos deben estar aislados correctamente.				
c. Cerrar las aberturas de ventilación en el invierno y abrirlas en el verano.		✓	✓	
d. Revisar la superficie interior del techo para ver si hay manchas de agua, filtraciones, humedad y condensaciones, particularmente en el ático y alrededor de la chimenea.				✓
e. Dejar los respiraderos y aberturas de ventilación del ático abiertos todo el año. Revisar las mallas de los respiraderos.				✓
<b>IX</b> Saber ubicación de:				
a. La válvula principal de suministro de agua.				
b. El interruptor principal de electricidad.				
c. El interruptor principal de emergencia del sistema de calefacción.				

Debido a la naturaleza general de estos consejos y de su aplicación individual, ni la Sociedad Americana de Inspectores de Casas ni sus miembros asumen ninguna responsabilidad por la pérdida, gastos, daños o lesiones que pueden ocurrir como resultado del uso de esta información.