

GUIA PARA MANTENIMIENTO DE UN INMUEBLE

Por Ing. Allan Herra, MBA

<i>Elemento a Mantener</i>	<i>Acción Preventiva</i>	<i>Periodicidad</i>	<i>Acción Correctiva</i>
1. Sistema de Aguas Negras 1.1. Tanque Séptico 1.2. Cajas de registro y Ceniceros 1.3. Desagues 1.4. Sifones	Limpiar y revisar drenajes Desalojar grasas, comidas y otros sólidos Revisar filtraciones a vecinos; no se permite desalojos a caños o predios vecinos Revisar columnas de ventilación, sifones conectados a fregadero, lavatorios, duchas	1 año 1 mes 3 meses	cambiar sifones para tener trampas de agua. Colocar nueva tubería de ventilación y terminal
2. Sistema de Agua Potable 2.1. Tanque Captación 2.2. Tubos de Alimentación 2.3. Llaves de fregadero, pilas, duchas y lavatorios	Limpiar y revisar Tanque; Control de Calidad del Agua Llamados Tubos de Abasto; controlar conexiones y revisar llaves de control Chequear garantía del Almacén; ver empaques Limpiar salidas para evitar hongos	1 mes 1 mes 3 meses	Clorar y limpiar debidamente antes de utilizar de nuevo Cambiar llaves de control o tubos de abasto Cambiar empaques o comprar llave nueva
3. Sistema de Agua Pluvial 3.1. Láminas de techo 3.2. Canoas 3.3. Botaguas 3.4. Bajantes	Limpiar y pintar con pintura especial. Reclavar Limpiar y chequear "uniones" y "boquillas" Observar filtraciones en paredes colindantes Revisar uniones con canoas, estado de tubo de pvc o hierro galvanizado	1 año 3 meses 3 meses	Cambiar láminas con herrumbre Cambiar la pieza completa o remachar uniones Cambiar o remachar botaguas a colindancias Cambiar la pieza completa o remachar uniones
fuentes: www.prosersaconsultores.com			

GUIA PARA MANTENIMIENTO DE UN INMUEBLE

Por Ing. Allan Herra, MBA

<p>4. Sistema eléctrico</p> <p>4.1. Centro de Carga (Breakers)</p> <p>4.2. Cableado</p> <p>4.3. Acometida principal</p>	<p>Máximo 12 salidas por circuito para 20 amperios Para luces y tomacorrientes</p> <p>Para luces y tomacorrientes cable 12 Para Termoducha de 4200 watts cable 8 Para cocina en 220 cable 8 Para tanque de agua caliente cable 10 u 8 dependiendo de la distancia al centro de carga Tomas de cocina y de pilas deben ir independientes con cable 12 máximo 12 salidas por circuito</p> <p>Otros artefactos debe verse la Potencia en watts</p> <p>Juntas con tape, tubos sujetos al cielo o a las cerchas, tubo de acuerdo a el número de cables y grueso de cables, tapas en salidas de luces</p> <p>La carga total de servicio determina el grueso de cable para la alimentación; el interruptor y fusible van de acuerdo al tipo de cable</p>	<p>3 meses</p> <p>6 meses</p> <p>6 meses</p> <p>6 meses</p>	<p>Cambiar Caja para más salidas, no recargar Si hay espacios, colocar un disyuntor (breaker) nuevo de acuerdo al tipo de circuito Disyuntor de 1/20 amp Disyuntor de 1/40 amp Disyuntor de 2/40 amp Disyuntor de 1/30 amp o 1/40</p> <p>Disyuntor de 1/20 amp</p> <p>El disyuntor depende de la potencia del artefacto y si es en 220 o 110 voltios</p> <p>Puede ocurrir un circuito en las juntas, o cables pegan- do a la cerchas de madera o de metal</p> <p>Pueden haber cambios de voltaje que ocasionen daños en computadoras y artefactos electrónicos/eléctricos en general</p>
<p>5. Contrapiso o Cascote</p>	<p>Verificar si existen grietas por dilatación- contracción del concreto</p> <p>Verificar si existen grietas estructurales: ondulaciones, ancho de grietas mayor a 2 mm</p>	<p>6 meses</p> <p>6 meses</p>	<p>A la intemperie dejar la junta entre las dos secciones del concreto o cambiar la junta</p>
<p>6. Pisos</p>	<p>Ver manchas en cerámica o terrazo</p> <p>Grietas en piezas de cerámica</p>	<p>6 meses</p>	<p>La cerámica se puede limpiar con ácido muriatico, para quitar "costras" o residuos de cemento Cambiar la pieza, cortando la siza alrededor y luego fraguando</p>