

Aseor

Tu consejero patrimonial



EDUCACIÓN FINANCIERA
especializada en soluciones de vivienda
y su financiamiento

SHF

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL

10

MANTENIENDO MI VIVIENDA Y LA ARMONÍA VECINAL

¿Cómo mantengo el rumbo?

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
¿CÓMO HAY QUE LEER EL MANUAL?	7
CONSERVACIÓN DE ESTRUCTURA Y CONSTRUCCIÓN	8
INSTALACIONES	9
A) INSTALACIÓN HIDRÁULICA (AGUA)	9
B) INSTALACIÓN SANITARIA (DRENAJE)	9
C) INSTALACIÓN PLUVIAL (LLUVIA)	10
D) INSTALACIÓN ELÉCTRICA (LUZ)	10
E) GAS	11
ESTRUCTURA	12
ACABADOS	12
ADMINISTRATIVOS	14
A) ESCRITURACIÓN	14
B) PAGO DE SERVICIOS	14
C) REGLAMENTO DE CONDÓMINOS	15
D) SEGUROS	16
PLAN DE MANTENIMIENTO	18
ACTIVIDAD 1: PLAN DE MANTENIMIENTO	20
TIPOS DE MANTENIMIENTO QUE SE RECOMIENDAN	21
ACTIVIDAD 2: LISTA DE ASPECTOS A CONSIDERAR PARA MANTENER EL VALOR DE MI PATRIMONIO	23

INTRODUCCIÓN

El Manual que hoy tienes en tus manos nos ayudará a reconocer los aspectos de mayor importancia que debemos observar para mantener nuestra casa en buen estado. Si identificamos los puntos importantes a conservar y darles mantenimiento oportuno nos permitirá continuar con el correcto funcionamiento de nuestra propiedad, asegurando que sea cómoda, segura y que mantenga siempre su valor.

Cuando tenemos un inmueble (casa o departamento) en buenas condiciones, un mantenimiento periódico y correcto nos puede ahorrar mucho dinero. No es lo mismo tener que hacer una reparación mayor después de mucho tiempo de poner poca atención al cuidado de nuestro hogar, que hacer pequeños mantenimientos periódicos que evitan su deterioro. Hacer una reparación mayor es muy costoso y no siempre existe presupuesto para esto.

De igual forma, este Manual nos ayudará a conocer las reglas básicas e importantes para la convivencia en un condominio. Respetando y haciendo respetar estas reglas, viviremos en armonía con nuestros vecinos.

También conoceremos las herramientas básicas para tener protegido nuestro hogar, teniendo en cuenta que el pago de un seguro nos evitará la pérdida de nuestro patrimonio en caso de alguna eventualidad o accidente.

Es importante poner atención y leer a conciencia el cuaderno para poder identificar correctamente los puntos con los cuales debemos tener mayor cuidado.

¿CÓMO HAY QUE LEER el manual?

El Manual tiene algunas palabras que algunas veces nos sonarán extrañas, pero en el propio Manual nos las explican para que las entendamos. También hay ejercicios para que apliquemos lo aprendido y así ir avanzando paso a paso.

Vamos a encontrar unas figuras que nos ayudarán a saber cuándo hay que prestar más atención.

Las que encontraremos son:



➤ Actividades de ejercitación para recuperar los conceptos más importantes, ya sea de su experiencia o de las lecturas



➤ Indica un ejemplo que es importante revisar cuidadosamente



➤ Poner atención

Cuando finalicemos la lectura y las actividades de este tema, podremos:

- Identificar los puntos principales a los que debemos prestar atención para conservar nuestra casa.
- Conocer las responsabilidades administrativas en las que incurrimos al ocupar una vivienda.
- Conservar la relación armoniosa con la comunidad.

CONSERVACIÓN DE ESTRUCTURA Y CONSTRUCCIÓN



Los puntos principales en los que debemos poner atención para conservar nuestra casa en buenas condiciones y la relación armoniosa con nuestros vecinos son:

Atención

INSTALACIONES	ESTRUCTURA	ACABADOS	ADMINISTRATIVOS
HIDRÁULICAS	COLUMNAS	APLANADOS	ESCRITURACIÓN
SANITARIAS	VIGAS (TRABES)	PINTURA	PAGO DE SERVICIOS
PLUVIAL	LOSAS	PUERTAS	REGLAMENTO CONDOMINAL
ELÉCTRICAS	MUROS	VENTANAS	SEGUROS

INSTALACIONES

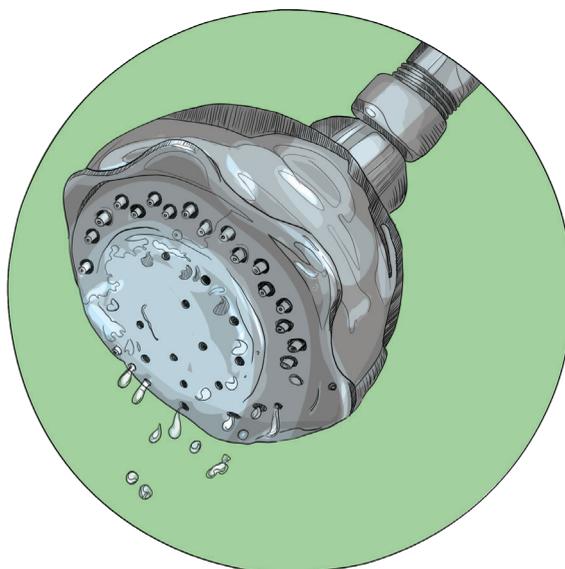
Vamos a observar el funcionamiento de las principales instalaciones: agua (instalación hidráulica), drenaje (instalaciones sanitaria y pluvial), luz (instalación eléctrica) y gas.

a) Instalación hidráulica (agua).

Comenzaremos por la instalación hidráulica. Debemos observar que al momento de abrir y cerrar las llaves de nuestra casa (baños, lavabos, WC, etc.), tengan:

- Un correcto funcionamiento: que no goteen, que tengan el flujo de agua suficiente para lo que están hechas.
- Si la regadera no tiene suficiente flujo como para bañarnos con comodidad, algo está funcionando mal y debemos ponerle atención.

En caso de que gotee una llave debemos revisar los empaques; es una operación sencilla que nos puede evitar problemas. El principal enemigo de nuestra casa es el agua. Debemos observar que en los muros y techos no existan humedades, ya que si aparece alguna, debemos atenderla inmediatamente. Un mal funcionamiento del tubo de agua o del tubo de drenaje nos puede dañar la casa.



b) Instalación sanitaria (drenaje).

Continuaremos por el drenaje (instalación sanitaria). Estaremos al pendiente y revisaremos con frecuencia que:

- El agua corra correctamente y que no estén tapadas nuestras coladeras.
- Las tuberías de los lavabos y fregaderos no tengan fuga.

En caso de tener una obstrucción en cualquiera de nuestros drenajes (WC, regaderas de baño, lavabos y fregaderos), debemos destaparlos con cualquier destapacaños. No es correcto que el agua corra muy lento.

c) Instalación pluvial (lluvia).

Las humedades más fuertes vienen en época de lluvias y son las que más dañan a la estructura, ya que al tener una humedad seria en la losa (azotea), corremos el riesgo de que el techo se caiga. Así que en la temporada de lluvias, pondremos mucha atención a que nuestra instalación funcione correctamente.

Revisaremos que nuestras coladeras de bajada de agua de lluvia no se encuentren tapadas y que el agua baje por las tuberías con facilidad. Esto lo podemos probar vaciando una cubeta de agua a través de dichas tuberías. En caso de que estén tapadas (obstruidas), debemos retirar hojas, basura y todo tipo de objetos que no permitan que corra el agua; si aún así no corre bien, destaparemos el tubo con alambre o con cualquier objeto largo que nos permita empujar y quitar lo que está tapando la tubería.

Es muy importante que al menos una vez cada dos años revisemos el impermeabilizante de la azotea de la casa. Es necesario asegurarse de que toda la superficie de la azotea se encuentra bien impermeabilizada y sin grietas.



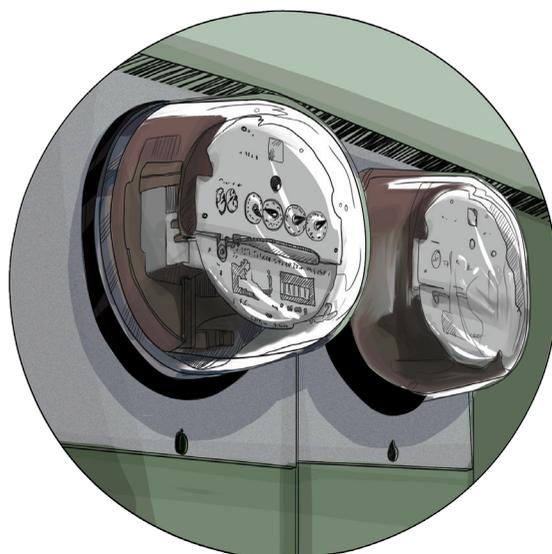
d) Instalación eléctrica (luz).

Continuamente debemos revisar que nuestros interruptores (*breaks*):

- Estén en buenas condiciones.
- Hagan contacto sin esfuerzo y tengamos un buen suministro de electricidad.
- No estén quemados y que funcionen correctamente.
- No deben presentar problemas cuando tratamos de subirlos o bajarlos.

Observaremos que nuestros contactos y apagadores funcionen correctamente, esto es que al prenderlos y apagarlos no saquen chispas o que tengamos que hacerlo varias veces para que funcionen y encienda la luz o el aparato conectado.

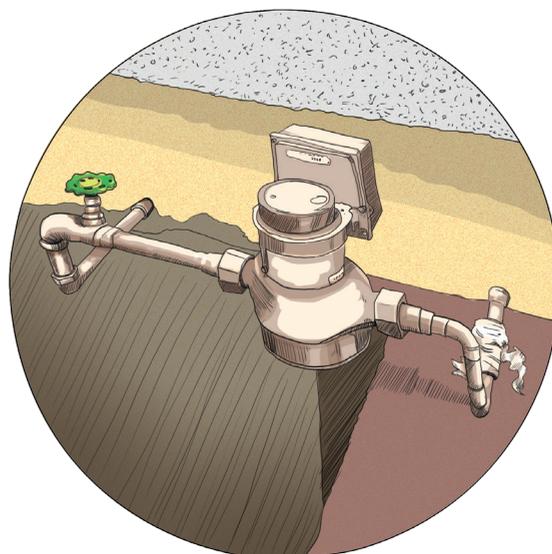
Es importante no sobrecargar las líneas. No es correcto conectar varios aparatos a un mismo contacto. Tampoco es adecuado utilizar extensiones o cables de aparatos en malas condiciones, ya que estos pueden causar un accidente y dañar nuestra instalación eléctrica.



e) Gas

Comprobaremos con cierta frecuencia que nuestra instalación de gas:

- No esté dañada a simple vista.
- No tenga fugas. Las fugas las podemos revisar poniendo agua con jabón en las conexiones: si hacen burbujas, tiene fuga.
- Funcione correctamente en nuestros calentadores y estufas. No debemos percibir olores a gas cerca de ellos, y en caso de que lo hagamos, atendámoslo inmediatamente.



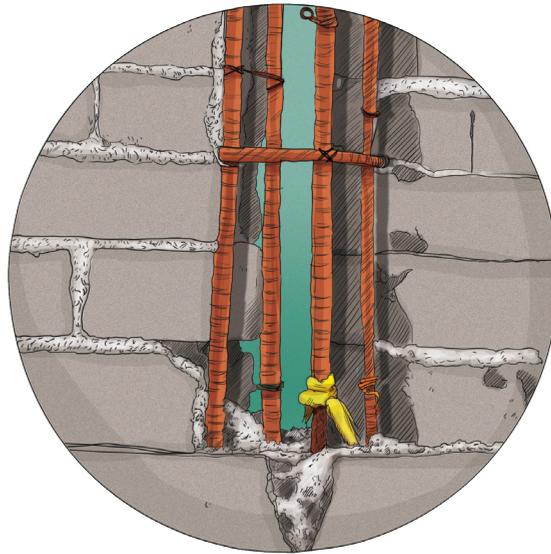
ESTRUCTURA

La estructura es la base de nuestra casa. Nuestra estructura incluye columnas, vigas (trabes), losas y muros.

Es muy importante que nuestra estructura no esté deforme, que las vigas y losas tengan forma regular (cuadrada o rectangular), que no tengan "flecha" (pandeos) y que las columnas y muros presenten formas regulares también.

Es muy común que al momento de colocar cuadros, lámparas, alacenas o fijar muebles, lo hagamos taladrando o golpeando los muros, losas y trabes. Al hacer esas tareas, debemos tener cuidado de no dañar la estructura.

Si observamos que aparecen grietas o que cualquier elemento de la estructura pierde su forma (geometría), por ejemplo tras presentarse un sismo o asentamiento, debemos acudir de inmediato con un experto.



ACABADOS

Los principales acabados que debemos revisar con regularidad son: los aplanados, pintura, puertas y ventanas.

La pintura de nuestros muros debe tener una apariencia limpia, no debe estar pelada o con humedad. Es conveniente pintar los exteriores por lo menos una vez cada 2 años, pues esto evitará que se dañe nuestra casa y siempre conservará una apariencia agradable.

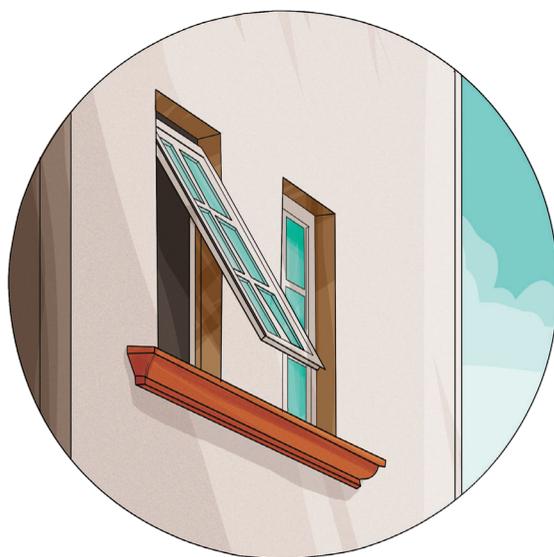
Los aplanados en muros y techos no deben de estar agrietados, húmedos o botados. En caso de que por algún motivo se caiga un aplanado, es conveniente repararlo de inmediato, ya que si no lo hacemos, el daño se puede hacer más grande con el tiempo y el costo sería mayor que el de atender una reparación menor.

En nuestras puertas y ventanas debemos verificar que:

- Abran y cierren correctamente sin forzarlas.
- No tengan vidrios rotos. La reparación de los vidrios rotos no es demasiado costosa y nos evitará que las humedades y polvo entren a nuestra casa.
- Las chapas cierren con facilidad.
- Las bisagras no estén oxidadas. Esto se logra poniéndoles aceite con regularidad.
- Los marcos de las ventanas se encuentren bien sellados con silicón o algún otro material impermeable.

Si contamos con pisos en nuestra casa y/o azulejos en nuestros baños, debemos conservar éstos en buen estado: que no estén rotos, botados o abombados. Cambiar las losetas rotas nos evitará reparaciones mayores y que nuestra casa pierda su valor.

Si tenemos un mueble de baño o cocina en mal estado, reparémoslo; esto nos evitará fallas en las instalaciones y gastos de reparación mayores. De esta forma, nuestra casa siempre mantendrá su valor y funcionalidad.



a) Escrituración

Si hemos adquirido una casa o departamento, sin duda que ha sido porque queremos que nuestra familia viva mejor, y para conformar un patrimonio. Lo último que queremos es heredarle problemas a nuestra familia por lo que debemos asegurarnos que tras realizarse la compraventa, el Notario Público inscriba la escritura a nuestro nombre en el Registro Público de la Propiedad y que nos entregue un original de la escritura. Es muy importante leer bien la escritura para asegurarnos de que los datos allí contenidos, tanto los nuestros como de la vivienda, sean correctos.

b) Pago de servicios

De igual forma, no heredar problemas a la familia significa mantenernos siempre al corriente en el pago de los servicios. Mediante su pago, nos aseguramos de disfrutar de dichos servicios en forma permanente (salvo por causas de fuerza mayor), y no acumulamos adeudos que si nosotros no pagamos, otros miembros de la familia posiblemente tampoco puedan pagar.



Ejemplo

Los pagos de servicios incluyen el mantenimiento, el impuesto predial, el agua, la luz, el gas y el teléfono.

El predial nos da derecho sobre nuestro inmueble, uno de esos es el derecho a que con este dinero nos construyan calles, alumbrado y servicios básicos.

El pago del agua, además de garantizarnos el suministro del agua, sirve para la construcción de obras para almacenarla y suministrarla con mayor eficiencia.

Las cuotas de mantenimiento del condominio, sirven para conservar en buen estado la comunidad en donde tenemos nuestro inmueble, así como para tener servicios como el de alumbrado, limpieza y en algunos casos de vigilancia.

Es importante mantenernos al corriente en estos pagos para que nuestro patrimonio no pierda su valor y nosotros no perdamos derechos sobre el mismo y vivamos en armonía con nuestro fraccionamiento y/o comunidad.

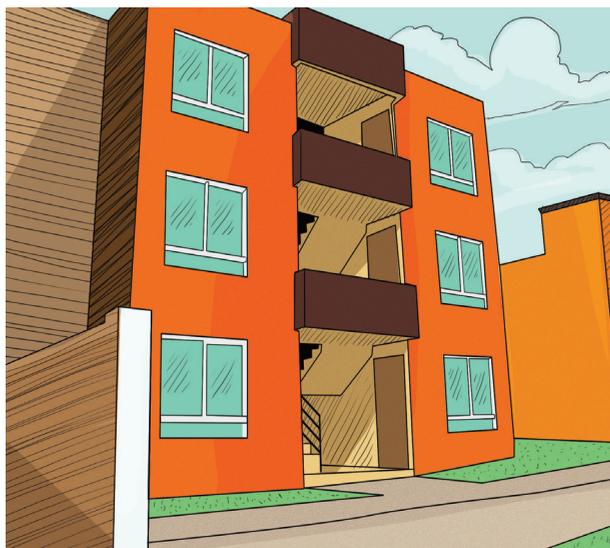
c) Reglamento de condóminos

Si compramos nuestra casa en un condominio necesitamos conocer las reglas de convivencia del lugar. Conocer nuestros derechos y obligaciones nos ayudará a tener una mejor relación con nuestros vecinos.

La ley nos dice que se debe de elaborar un reglamento para los condóminos. Este reglamento se nos debe proporcionar cuando obtengamos nuestro inmueble.

En este reglamento se nos indica:

- Cuáles son las áreas comunes.
- Cuál es el uso y los horarios de las mismas.



Atención

Además se deben de tomar en cuenta los siguientes aspectos para que tengamos una agradable convivencia con nuestros vecinos:

Debemos hacer un uso adecuado de las áreas comunes y obtener los beneficios con los que contamos en nuestros condominios.

En el reglamento de condóminos se establecen las cuotas para el mantenimiento del condominio.

Debemos estar al corriente con nuestras cuotas, ya que con esto tendremos mejores servicios y viviremos en un lugar agradable.

No tener mascotas en la vivienda a menos que esté permitido en el reglamento de condóminos. En caso de tenerla, asegurarnos de que la mascota no moleste a los vecinos y que al pasearla por la calle o por las áreas comunes, portemos bolsas de plástico para recoger sus heces.

Debemos tener una administración, acudir a las juntas y pedir cuentas de nuestras cuotas.

La administración debe ser supervisada por un comité de vigilancia, que deberá revisar las cuentas y el correcto pago de los servicios que se tienen en el condominio.

La administración debe dar informes mensuales de las cuentas y pagos realizados a nombre del condominio.

El comité de vigilancia es designado por períodos de un año y se puede reelegir. Es importante que asistamos a las juntas, cooperemos y votemos para que estemos tranquilos de que se está haciendo un buen trabajo con nuestro dinero (cuotas).

d) Seguros

El costo del seguro para casa es comparable al del de un automóvil, pero el patrimonio familiar es mucho más importante.

Cuando vemos en la televisión los miles de afectados que pierden sus viviendas y su patrimonio, como consecuencia de un accidente o un desastre natural, pensamos que eso no nos va a pasar a nosotros.

Pensemos que resultaría catastrófico para nuestra familia si perdiéramos nuestro patrimonio por un desastre natural o un incendio; el robo es otro peligro permanente. Por esto es que los seguros son importantes.

Las casas que son de interés social pagan una prima promedio anual que varía, para el año 2010, entre \$1,500 y \$2,000 pesos. Mientras que las que cuestan arriba de \$500 mil pesos pagan primas de dos a cuatro veces más altas, dependiendo del valor comercial de la misma. Otros factores que influyen en el costo del seguro son la sismicidad de la zona o su índice delincencial.

Dependiendo del tipo de cobertura, hay diversos tipos de seguros:

CONTENIDO

Cubre todos los muebles, electrodomésticos, ropa, etc., que poseamos y que estén en el interior de nuestra vivienda.

CONTRA ROBO

Sólo se paga cuando se trata de robo con violencia, es decir, cuando se empleó la fuerza.

DESASTRES NATURALES

Cubre los daños ocasionados por terremotos, huracanes o inundaciones. Éste tiene dos formas:

- La primera cubre únicamente la construcción.
- La segunda cubre también su contenido.

CONTRA INCENDIOS

Ampara todos los bienes que hay dentro de la casa al momento del incendio.

RESPONSABILIDAD CIVIL

Cubre los daños ocasionados a terceros en sus bienes o personas, tales como:

- Accidentes que invitados o empleados domésticos sufran en nuestra propiedad.
- Afectaciones en otras propiedades por un mal funcionamiento de nuestras instalaciones.

Dependiendo de las coberturas que incluya el seguro, el costo va aumentando. Sin embargo, se recomienda contratar el seguro de casa "a primer riesgo" que sería el equivalente a la cobertura amplia de automóvil, ya que esto nos da ciertos beneficios de tipo administrativo.

Adicionalmente, dependiendo de la naturaleza del contratante, los seguros se pueden clasificar como:

DEL PROPIETARIO

Cubre a la persona que es dueña del lugar donde vive.

DEL ARRENDATARIO

Cubre a la persona que renta el lugar donde vive.

DEL ARRENDADOR

Cubre al propietario de un inmueble en el que no vive, sino que lo ha dado en renta

Algunos seguros tienen beneficios adicionales como, por ejemplo, los servicios gratuitos de vidriería, de plomería o de reparaciones eléctricas, como parte del seguro para casa habitación.

Es recomendable que antes de que contratemos un seguro para nuestro hogar, preguntemos los derechos, obligaciones, costos y beneficios extraordinarios, así nos evitaremos desagradables sorpresas en caso de algún evento.

PLAN DE MANTENIMIENTO

Un plan de mantenimiento es una herramienta que nos ayuda a reconocer las principales necesidades de nuestra casa para conservarla y que no pierda su valor o funcionalidad.

Para elaborar un plan de mantenimiento de nuestra casa debemos pensar en nuestras principales actividades dentro de la casa: dormir, comer, asearnos y convivir.

Si pensamos en conservar nuestra casa, debemos pensar en los puntos que en un principio revisamos:

- Instalaciones.
- Estructura.
- Acabados.

El primer paso para elaborar el plan de mantenimiento de la casa es:

Revisar las instalaciones, estructura y acabados cada cierto tiempo y así nos aseguramos de que las instalaciones funcionen correctamente, que la estructura y los acabados no se dañen.



Es recomendable hacer una lista, para saber cuáles necesitan de mayor atención.



Ejemplo

Por ejemplo:

Puntos a revisar	¿En cuánto tiempo?	¿En qué mes?
Medidor del agua	1 vez al año	Marzo
Apagadores	Cada 6 meses	Enero y Julio

ACTIVIDAD 1: PLAN DE MANTENIMIENTO

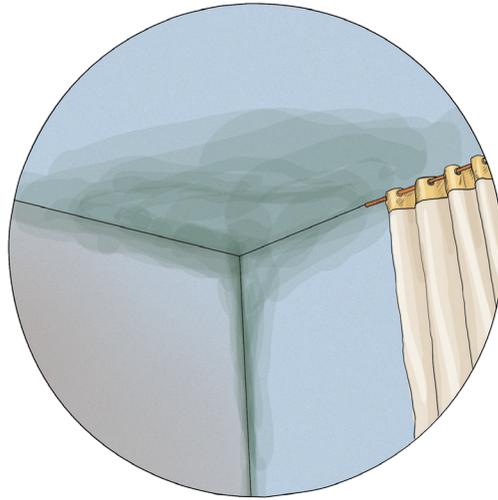


Piensa en 4 cosas que no has revisado en tu casa en el último año y haz un plan para su revisión en el cuadro de abajo:

 Ejercicio

Puntos a revisar de la casa	¿Cuándo fue la última vez que revisamos este punto?	¿En cuánto tiempo vamos a revisar este punto?

Es importante saber que el principal enemigo de nuestro inmueble es el agua. La humedad destruye nuestro patrimonio poco a poco, así que debemos estar muy atentos a evitar tener humedades o fugas, y si las hay, inmediatamente arreglarlas.



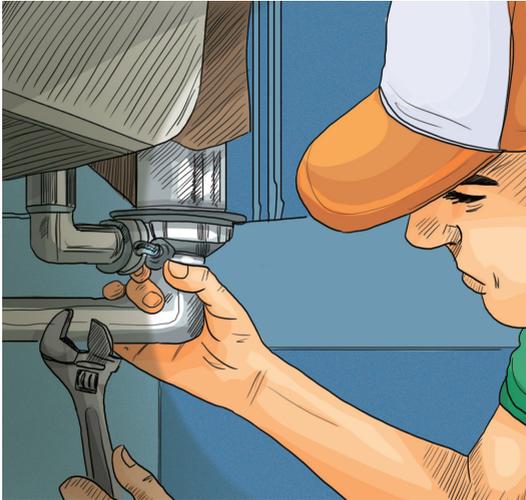
Hablando de instalaciones, debemos de revisar periódicamente que todas funcionen de la misma forma en la que las recibimos, en caso de que no funcionen corregirlo lo más pronto posible, ya que entre más tiempo nos tardemos en repararlo más caro nos costará.

TIPOS DE MANTENIMIENTO QUE SE RECOMIENDAN

Los mantenimientos los podemos hacer cada mes o cada año.

Para conservar nuestro patrimonio en condiciones de funcionamiento cómodo, agradable y seguro, debemos darle mantenimiento regular, así que, veamos el mantenimiento que le debemos dar a la casa mensualmente.

Si tenemos la precaución de tener un mantenimiento mensual adecuado, nuestros mantenimientos anuales serán de menor tamaño y más baratos, ya que un mantenimiento anual generalmente implica mucha mano de obra y materiales.



1. Evitar las humedades, así que revisaremos los lugares en donde se puede provocar, como las instalaciones de los baños y cocina.
2. Revisaremos que los techos y muros no presenten manchas de humedad, ya sea por lluvia, jardines o si vivimos en departamento, por fugas de los pisos superiores.
3. Para evitar la humedad es recomendable:
 - Cortar las plantas que estén provocando la humedad.
 - Revisar que las coladeras no se tapen.
 - Revisar que las tuberías tanto de agua como de gas no tengan fugas.

También debemos revisar mensualmente que los contactos y apagadores funcionen correctamente, que no presenten chispa o falso contacto y que las puertas y las ventanas continúen ajustadas, como cuando las recibimos.

Por otro lado, un mantenimiento anual debemos entenderlo como una actividad de mayor tiempo y probablemente un poco más caro.

Los mantenimientos anuales de nuestro patrimonio, trataremos de hacerlos en los tiempos más adecuados, es decir, si vamos a impermeabilizar no lo haremos en época de lluvia.

El mantenimiento que se recomienda hacer cada año es:



- Impermeabilizar los techos.
- Pintar muros y techos.
- Pintar exteriores.
- Revisar tuberías de drenaje.
- Limpiar los drenes de lluvia (bajadas).
- Revisar que nuestra estructura (vigas, columnas, losas y muros) no estén fracturadas golpeadas o con deformidades.

ACTIVIDAD 2: LISTA DE ASPECTOS A CONSIDERAR PARA MANTENER EL VALOR DE MI PATRIMONIO



Ejemplo

Marca con una "X" las tareas de mantenimiento que has realizado recientemente en tu propiedad, así como los aspectos administrativos que tienes en orden. Si hay algo en esta lista que no hayas marcado, deberás atenderlo de forma inmediata. Utiliza en el futuro esta lista para asegurarte que haces lo correcto para mantener el valor de tu propiedad. Si requieres más información sobre un programa de mantenimiento consulta el Manual 9 de esta serie o a un experto o técnico especialista.

Instalaciones

- Las llaves del agua no tienen fugas o goteos.
- El agua corre libremente por coladeras, sanitarios, lavabos, lavadero y fregadero.
- Los desagües de lavabos, lavadero y fregadero no tienen fugas o goteos.
- El agua corre libremente por las bajadas de agua de lluvia de la azotea.
- Los interruptores (*breaks*) están en buenas condiciones y se operan con facilidad.
- No hay cables a la vista y si los hay no presentan daños.
- Los contactos y apagadores funcionan bien y no tienen "chispazos".
- Las conexiones de la instalación de gas no presentan fugas ni hay olor a gas.

Estructura

- Las columnas, vigas, losas y muros no presentan grietas, golpes o fracturas.
- Las vigas y losas no presentan "flecha" (pandeos).
- Las columnas y muros no están inclinados o curvos.

Acabados

- La pintura está limpia, sin peladuras ni humedades.
- Los aplanados en muros y techos no presentan grietas o humedades ni están botados.
- Las puertas y sus chapas abren y cierran bien.
- Las ventanas abren y cierran bien y no presentan vidrios rotos.
- Los pisos y azulejos están completos, no están rotos ni abombados.
- Los muebles de baño están bien colocados, con sus llaves y no están rotos.
- Los muebles de cocina están bien colocados con sus llaves, puertas y entrepaños.

ACTIVIDAD 2: LISTA DE ASPECTOS A CONSIDERAR PARA MANTENER EL VALOR DE MI PATRIMONIO

Instalaciones

- En caso de haber comprado, las escrituras reflejan que somos los propietarios del inmueble.
- En caso de rentar, la persona con la que tratamos es el propietario o apoderado legal, conforme a escrituras y otros documentos tales como un poder notarial.
- En caso de rentar, el propietario se encuentra al corriente en el pago del predial.

Nos encontramos al corriente en el pago de:

- Luz
- Mantenimiento
- Teléfono
- Agua
- Gas
- Conocemos y cumplimos el reglamento de condóminos.
- Participamos en las asambleas de vecinos.
- El administrador y/o comité vecinal nos identifica como nuevos miembros de la comunidad.
- Tenemos contratado un seguro de casa habitación.

Tener un mantenimiento correcto y periódico de nuestro patrimonio, nos evitará tener que hacer gastos innecesarios, y permanecerá en condiciones cómodas y funcionales muchos años y su valor difícilmente caerá.

Es importante conocer las reglas de nuestro condominio, ya que con esto tendremos el conocimiento de los derechos y obligaciones que tenemos para vivir en armonía con nuestros vecinos.

Tener asegurado de nuestro patrimonio, no solamente nos trae beneficios económicos, si no que además nos da beneficios adicionales para poder conservarlo en buenas condiciones y en caso de alguna eventualidad, no perderemos nuestra inversión.

En los siguientes Manuales del Programa **Asesor**, aprenderemos juntos muchas cosas, entre ellas, como asegurar el buen estado de mi propiedad y como mantener una sana relación con la comunidad en la que decidimos vivir, así como aspectos importantes de los contratos relacionados con soluciones de vivienda.



Asesor

Tu consejero patrimonial

Para más información sobre **Asesor**, tu consejero patrimonial, comunícate a Sociedad Hipotecaria Federal: del D.F. y Área Metropolitana al 52 63 45 00

educacionfinanciera@shf.gob.mx

Material de distribución gratuita. Prohibida su venta



SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL