



Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas
| Asesor Inmobiliario

Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

Correo owenyerealtor@gmail.com

WeChat Owenyerealtor

Sitio web owenrealestatetx.com

Atendemos el área metropolitana de Houston

Mantenimiento de la casa y cuidados básicos

Una rutina por frecuencia que mantiene en forma una casa en Houston

Una casa, como un auto, se mantiene sana con un mantenimiento rutinario pequeño que bloquea reparaciones grandes después. Esta guía presenta el mantenimiento como una lista por frecuencia, agrega los puntos propios de Houston (riego de cimientos, preparación para huracanes, protección contra heladas y termitas) y traza la línea entre los trabajos que puede hacer usted mismo y el trabajo para profesionales con licencia.

1. La lista por frecuencia

Guíese por el calendario

1. Mensual: Filtro del HVAC y un recorrido de fugas

Revise el filtro del A/C cada mes y reemplácelo cuando se vea sucio: en un verano de Houston el sistema corre casi todo el día, y un filtro tapado desperdicia energía y fuerza la unidad. Luego haga un recorrido rápido de fugas: debajo de los lavabos, junto al calentador de agua, detrás de los tanques de los inodoros y en las mangueras de la lavadora. Las fugas pequeñas siempre se encuentran antes de que se vuelvan grandes, si alguien mira.

2. Trimestral: Drenajes, sellos y alarmas

Cuando los drenajes de la cocina o el baño se lentifican, limpie el cabello y la grasa pronto en lugar de esperar un tapón completo. Inspeccione los sellos de puertas y ventanas y las líneas de masilla buscando grietas. Presione el botón de prueba de cada alarma de humo y de monóxido de carbono para confirmar que suena y no ha expirado: las unidades de alarma en sí por lo general duran unos 10 años, luego reemplace la unidad completa.

3. Cada seis meses: Canalones, calentador de agua y masilla

Limpie los canalones y bajantes: los canalones tapados de hojas son una fuente común de fugas en el techo. Drene y enjuague el calentador de agua según su manual para limpiar el sedimento. Vuelva a poner masilla en las juntas agrietadas de marcos de ventanas y puertas, penetraciones de tuberías y juntas de mampostería: mantiene el agua fuera, y los insectos también.

4. Anual: Servicio profesional y la revisión grande

Haga que un profesional dé servicio al sistema HVAC una vez al año (primavera y otoño es aún mejor). Obtenga una inspección de termitas cada año. Recorra el techo una vez al año buscando tejas faltantes, sellador envejecido y drenaje. Luego recorra la línea de cimientos y el drenaje del jardín: el agua de lluvia debe correr lejos de la casa, nunca encharcarse contra las paredes.

Ponga esta lista en recordatorios del calendario del teléfono: un recordatorio repetido para cada uno, mensual, trimestral, semestral y anual. Con el mantenimiento, lo que falla nunca es el conocimiento; es la memoria.

2. Propio de Houston

Impulsado por el clima

5. Riego de cimientos: manejar la contracción del suelo arcilloso

Gran parte de Houston se asienta sobre arcilla expansiva que se contrae en los meses secos y tira de los cimientos. Coloque una manguera de remojo a unas 12 a 18 pulgadas de la línea de cimientos y riegue lentamente durante los períodos secos, manteniendo pareja la humedad del suelo: el objetivo es «pareja», no empapada; deténgase después de las lluvias y en los meses húmedos. Si una

puerta de repente deja de cerrar o aparecen grietas diagonales en las paredes, fotografíelas primero, luego haga que una compañía de cimientos evalúe.

6. Preparación para la temporada de huracanes (junio a noviembre)

Antes de la temporada: pode las ramas que cuelgan sobre el techo, despeje el drenaje del jardín, y revise el techo y los canalones. Fotografe las pólizas de seguro, los documentos de cierre y las identificaciones clave a un almacenamiento en la nube, y almacene linternas, baterías y agua potable. Después de una tormenta, fotografíe todo antes de limpiar: para un reclamo de seguro, las fotos son donde empieza la cadena de evidencia.

7. Protección contra heladas: recuerde la helada de 2021

Antes de una helada fuerte: cubra o drene los grifos exteriores y aisle las tuberías expuestas. En las noches más frías, deje gotear lentamente los grifos de las paredes exteriores y abra las puertas de los gabinetes debajo de los lavabos para que el aire cálido de la habitación llegue a las tuberías. Todos en la casa deben saber dónde está la válvula principal de cierre y cómo cerrarla: si una tubería sí revienta, cierre el agua primero, luego ocúpese del desorden.

8. Humedad, moho y termitas

Houston es húmedo: los extractores del baño deben funcionar y el A/C debe deshumidificar correctamente. El moho en una esquina de la pared significa encontrar primero la fuente de agua: limpiar la superficie sola no resuelve nada. La defensa contra termitas son tres hábitos: una inspección cada año, nada de madera en contacto directo con el suelo, y nada de leña ni cartón apilado contra las paredes exteriores. Tubos de lodo a lo largo de los cimientos o un sonido hueco al golpear la madera significa llamar pronto a una compañía de termitas con licencia.

3. Hágalo usted mismo frente a llamar a un profesional

La seguridad primero

9. Seguro de hacer usted mismo

Cambiar los filtros del HVAC, volver a poner masilla en las juntas exteriores, despejar tapones pequeños (destapacaños, gancho para cabello), cambiar focos y baterías de alarmas, resanar pequeños golpes en las paredes, aceitar cerraduras y bisagras: el hilo común es el bajo riesgo: un error no daña ni la casa ni a usted.

10. Solo profesionales con licencia

El trabajo eléctrico (paneles, circuitos nuevos), el gas (líneas de gas, calentadores de agua a gas), el trabajo de techo en altura, el trabajo estructural y de cimientos, y los cambios de plomería principal: trabajo que toca la seguridad personal, el riesgo de incendio y los reclamos de seguro, y pertenece a los profesionales con licencia. Obtenga los permisos donde el trabajo los requiere: el papeleo correcto lo mantiene cubierto, y se convierte en prueba lista de calidad cuando vende.

Seguridad con el gas: Si huele el olor a huevo podrido del gas, salga de la casa de inmediato y llame a la compañía de gas o al 911 desde afuera. No encienda ni apague ningún dispositivo eléctrico adentro y no encienda nada: sin excepciones a esta regla.

11. Guarde los registros: rinden cuando vende

Archive la fecha, la factura y las fotos de antes y después de cada servicio y reparación, una carpeta por año. Cuando vende, la Divulgación del Vendedor de Texas le pide declarar el estado de la casa con veracidad: los registros completos lo mantienen en cumplimiento y dan confianza a los compradores. Es protección de valor que usted puede probar.

¿No está seguro de una reparación, necesita un contratista confiable o quiere una revisión previa a la publicación antes de vender? Consulta gratuita: (347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

WeChat Owenyerealtor

Correo electrónico owenyerealtor@gmail.com

Sitio web owenrealestatetx.com

Zona Área metropolitana de Houston

Esta guía es solo referencia general y no es asesoría de reparación ni de seguridad. Para trabajo eléctrico, de gas, estructural y en altura, contrate siempre a un profesional con licencia y siga los códigos locales y los requisitos de permisos.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.