

La degradación continua de los bienes

Por Richard Widman

Por mis viajes de las últimas semanas mi di cuenta de la rapidez que se degraden los edificios, equipos, autos, y todo lo que tenemos si no estamos alertas o no enseñamos a los demás miembros de la familia o la empresa como se debe hacer para evitar el deterioro.

Este es el Boletín #227, publicado el 1 de diciembre 2022, de nuestro programa de Boletines Informativos mensuales. Todos los boletines están disponibles en formato pdf en <https://www.widman.biz>

Lo básico

El concepto que todos deberíamos conocer es que desde el día que se fábrica algo, o repara algo, su degradación empieza. Podemos pedir el auto más lujoso que fabrican, pero debemos reconocer que, saliendo de la fábrica, los componentes volátiles del plástico, los neumáticos, cuero, mangueras, etc. empiezan a evaporar, oxidar, etc. El metal comienza su oxidación, etc.

- A los seis años, los neumáticos están oxidados y quebradizos, aunque el auto se queda estacionado en el garaje. En las mejores de condiciones de cuidado, pueden aguantar unos cuantos años más, pero siempre con mayor riesgo a medida que el tiempo avanza.
- La pintura, si no protegemos con cera, cerámica, grafeno, u otro material, se quemará en el sol, se manchará con contaminantes del ambiente, lluvia ácida, etc. Explicamos más sobre esto en el [boletín 199](#).
- La humedad entra al motor, es absorbido por el aceite, y comienza a corroer a los cojinetes y otras piezas.
- Hasta el aceite en el motor, la caja, o lo que sea, comienza a oxidar con el aire y la humedad.

Lo mismo pasa con edificios. Antes de entregarte una casa, o un edificio nuevo, ya se está deteriorando.

- Frecuentemente la tierra se compacta un poco, dejando asentar un lado u otro. Mientras algunas grietas pueden no ser estructurales, hay otras que requieren cortar y reforzar las juntas o áreas dañados.
- En muchos casos, el revoque comienza a secarse y formar miles de pequeñas grietas. Probablemente no son serias, pero afecta la apariencia y resistencia al agua de lluvia. Si no son rellenadas y repintadas, corremos el riesgo de permitir el crecimiento de moho o daños de otros materiales, sean eléctricos, estructurales, o dificultades de mantener limpio.
- Mientras la pintura empieza su degradación normal con la luz UV, el viento, la lluvia etc., también sufre de las malas costumbres de la gente que no puede resistir las ganas de tocarla al pasar, o apoyar sus pies como vemos en este ejemplo.



Compré una casa donde estaba cayendo una pared y la loza adjunto donde está la unidad de aire acondicionado. Llevaba 10 grados de ángulo, y en algún momento iba a caer, causando daños al sistema y la necesidad de demoler los pedazos, vaciar una nueva loza, levantar una nueva pared, pintarlo, y reparar el aire acondicionado. Encontré alguien con equipo que puede inyectar poliuretano a alta presión. Hicieron tres huecos en el piso, de un centímetro cada, e inyectaron el material hasta ponerlo recto. Una reparación preventiva que evito una reparación costosa.



Aquí vemos una plaza principal de una ciudad de 300.000 personas. Alguna vez fue inaugurada con gran orgullo. Pero no hacen nada para mantenerla. Vemos el banco despintado, contaminado por las palomas, y el piso que nadie limpia. Había una persona limpiando una fuente de agua, vaciando unos 3000 litros con una lata de 2 litros.



- *¿Cuál es la imagen que proyecta?*
- *¿Será que existe un presupuesto de limpieza de la plaza?*
- *¿Habrán hecho la prueba de enseñar al personal de limpieza como mantenerlo?*
- *¿Será que hay un supervisor de limpieza del pueblo, y que sepa la definición de la palabra "LIMPIO"?*
- *¿Habrá un plan de mantenimiento de parques y/o plazas de la ciudad?*

Vemos por la parte central de la plaza que las reparaciones no son bien hechas. Hay lozas faltantes y otros de diferentes colores que los originales. Es muy peligroso caminar por allí.

En algunos casos, parece que tal vez los reemplazos son del color correcto, pero los antiguos son tan sucios que los parches son muy obvios.



Si es un problema del color, es fácil excusar la diferencia con algo como "Ya no fabrican el mismo color", pero si fuera alguien con orgullo de su trabajo y su pueblo, haría una de dos cosas:

- Comprar un buen porcentaje extra y guardar el saldo para reparaciones.
- Llevar una loza a la fábrica y pedir que hagan un lote de ese color.

Finalmente, miramos la base de la estatua central del héroe que pretenden honrar. Fuera de la suciedad del piso, la base está muy sucia. Gastaron mucho para construir la estatua. Vale gastar un poco en jabón y/o pintura.

- *¿Por qué no la lavan?*
- *¿Por qué no repintan?*

Volvemos a preguntar: *¿Tienen una persona encargada de mantenimiento que conozca su trabajo?*



No es solo un problema de alcaldías o ciudades

Me quedé unas noches con amigos, y vi algo parecido. El baño del dormitorio tenía solo cuatro focos de 11 vatios, y tres de ellos no funcionaron. La ducha fue mal diseñada, un “box” de vidrio de 70 cm por 70 cm, con una puerta que abría para adentro. Pero por falta de mantenimiento, el cabezal de la ducha estaba lleno de minerales y solo salía pequeños chorros de agua por las esquinas. Hablando con los amigos, me contaron que también estaba mal la ducha del baño principal, y que un técnico ya había reemplazado el calefón, pero sigue apagándose a medio ducharse. El técnico decía que necesitaba una nueva instalación de cañerías para corregir ese problema.

Yo saqué el cabezal taponado y lo limpié con vinagre, solucionando el problema de falta de caudal, el cual hacía saltar el control del calefón. La pregunta es: *¿Quién puede llamarse “técnico” o qué empresa puede contratar un “técnico” que no entiende el sistema o el resultado de restricciones en el cabezal?*

Después, la conversación pasó a ser de la puerta principal que nunca cerraba bien. No costó mucho notar que estaba colocada con las bisagras empotradas, dejándola bien pegado al marco en ese lado, y un hueco de 9 mm en el lado de la chapa, donde apenas agarraba la punta. No era difícil colocar 5 mm de cuña debajo de las bisagras para reducir el espacio del otro lado a 4 mm, solucionando el problema. Claro que la puerta, desde el principio no era del tamaño ideal para la abertura.

Y la puerta, que parecía elegante, era hecha de un marco con madera contrachapada (“plywood”) laminado a cada lado. Por mala construcción, este estaba desprendiendo de su marco en las esquinas. Recomendé colocar un poco de pegamento y prensarlo para que quede bien. Me dijo que había consultaba a un carpintero que le insistió en una nueva puerta. Claro que una nueva puerta soluciona el problema, pero mientras una nueva puerta costaría más de \$us 300, el pegamento cuesta menos que dos.

¿Conocimiento o trampa?

Entré a una empresa donde estaban pintando todas las paredes. Años de personal tocándolas con las manos o descansando los pies habían dejado manchas que no se podía limpiar. Lo incomprensible era que el pintor había adelgazado la pintura al punto que necesitaba 5 manos de pintura para cubrir sus parches y las manchas. Aquí vemos algo muy mal:

- *¿Será que el pintor no entiende que la pintura viene para cubrir en una sola mano si se pinta puro o tal vez con un 10% de agua? Eso no solo cubre, pero forma una capa plástica lavable.*
- *O ¿Será que el pintor lo hizo a propósito para poder trabajar 5 días en lugar de uno?*
- *¿El pintor está verdaderamente capacitado para el oficio?*
- *¿La empresa realizó un buen proceso de contratación de un pintor calificado?*

Cualquiera que sea la excusa, está mal. Alguien que trabaja de pintor debería entender pinturas y debería usarla de acuerdo a las instrucciones en el tacho. Y debería ser honesto y hacer ese trabajo bien. Además, por diluir toda la pintura comprada, no queda nada para retoques, ya que el agua se pudre en pocas semanas en el tacho. Si voy donde mi hija y veo manchas, puedo abrir el tacho de 12 años y retocar la pared, sin pintar todo el cuarto. *¿Cuál es el mantenimiento más eficiente y económico, aguantar las manchas hasta invertir en repintar todo el cuarto, o retocar periódicamente con el saldo de pintura guardado?*

Resumen

Las cosas se degradan con el tiempo. Nada es eterno. Hoy en día con los manuales o búsquedas en el internet, podemos aprender mucho y mantener o reparar las cosas a tiempo, sin que cueste mucho. Pero muchos pasamos los días mirando cosas sin verlas. *¿Cuántas veces pasamos por algo que está un poco mal, pero no lo arreglamos, no lo limpiamos, pintamos, etc. hasta que falle?*

En la practica

Tome un momento para mirar algunas cosas en su casa o trabajo e identificar las oportunidades

- Todo lo que conduce agua es susceptible a depósitos de minerales. Poco a poco se reduce el caudal del grifo, la ducha, o lo que sea. Poco a poco se llena la caldera, la máquina de café, o la ducha eléctrica de minerales. En algunos casos pueden hacer cortes costosos. Un simple destornillador (o la mano) puede desarmar casi todos estos, y 15 minutos en media taza de vinagre los salva.
- Mire las chapas y bisagras de las puertas. *¿Funcionan fácilmente y sin ruido, o necesitan lubricante?* La semana pasada pasé por mi casa con una lata de silicona en aerosol con bombilla pequeña, lubricando todas las chapas y bisagras (incluyendo gabinetes de la cocina y los baños). Evita la corrosión y deja cerrar sin fuerza.
- Mire los grifos, los inodoros, etc. *¿Gotean?* Un grifo que gotea una sola gota por segundo pierde mil litros por mes. *¿Cuánto le sale eso en su cuenta mensual?* *¿Y si son 5 grifos goteando?* Y un inodoro que no cierra bien puede gastar más de 20.000 litros al mes. El cambio de la válvula, o de todo el aparato interno puede ser hecho por un niño de 12 años a un costo inferior a diez dólares americanos.
- Si tienen aire acondicionado, *¿El filtro está limpio?* *¿Las puertas y ventanas cierran bien, o la unidad está tratando de enfriar todo el barrio?* *¿El evaporador y el condensador están limpios o están gastando más electricidad que normal?* La limpieza del evaporador puede necesitar un profesional con los equipos, pero lo demás es fácil. Siempre me acuerdo de un restaurante que enfrentaba una cotización de \$US 85.000 para cambiar sus unidades de aire acondicionado. Subí al techo a revisar las unidades y encontré todas las unidades con condensadores muy sucios. Después de limpiarlos, solo requería cinco mil dólares en reparaciones.
- Cuando prende una luz, *¿funciona?* O *¿funciona con chispas (peligroso)?* Y mire las placas de los interruptores. *¿Están limpias, o sucias?* Me parece increíble que, con toda la preocupación con COVID, mascararas, jaulas de acrílica, etc., al entrar a un cuarto, oficina, baño, o cocina, encuentro placas de los interruptores que deben estar cubiertas de virus y bacteria.
- *¿Tiene latas de **pintura pura** para retoques?* O todo está contaminado por agua, obligando la compra de nueva pintura, y esperando acordarse de la marca y color exacta.
- Revisa todos los toalleros, agarradores, etc. para ver si alguno este suelto. Un poco de movimiento causa mayor fuerza contra sus tornillos cada vez que lo tocamos. Puede ser ajustado hoy, o reparado en unos días o semanas. *¿Cuál es más fácil y económico?*
- En varios boletines explicamos como seguir reglas simples para cuidar la mecánica de su auto, y en el [boletín 199](#) explicamos como cuidar la pintura.

Hay mucho más para mirar. Un poco de sentido común y observación con criterio puede ahórrale mucho dinero y extender la vida útil de sus bienes.

Widman International SRL contribuye a la capacitación de los ingenieros y usuarios en Bolivia para mejorar su competitividad. Para mayores informaciones prácticas, visite nuestra página Web: <https://www.widman.biz/>

Si usted conoce a otra persona que estuviera interesada en recibir estos boletines, favor responder a info@widman.biz. Si no quiere recibir estos boletines mensualmente, puede escribir a info@widman.biz con “**remover**” en el asunto.

La información de este boletín técnico es de única y completa propiedad de Widman International S.R.L. Su reproducción solo será permitida a través de una solicitud a info@widman.biz no permitiendo que esta altere sus características ni su totalidad