

GUÍA PRÁCTICA · TECHOS BARBOZA

Antes de cambiar el techo

Seis temas para decidir a tiempo y aprovechar la época seca

TECHOS BARBOZA

techosbarboza.cr

EN ESTA GUÍA

Seis temas, en el orden en que suelen aparecer

1. **¿Cuándo conviene cambiarlo?**
   La época seca y cuándo conviene prepararse

2. **¿Necesita permiso?**
   Cuándo es obra menor y cuándo pasa a obra mayor

3. **El tapichel**
   Por dónde le entra el agua y cómo se protege

4. **La limahoya**
   Por qué se filtra y qué señales da

5. **¿Mantener, reparar o cambiar?**
   Según el estado real del techo

6. **El aguinaldo y el calendario**
   Del diagnóstico a la obra en verano

Al final, una lista para la visita técnica y la cotización. Cada tema resume un artículo de techosbarboza.cr; al pie va el título del artículo completo, con sus fuentes.

> **Una regla para todo:** la revisión de arriba la hace un técnico con el equipo adecuado. Usted puede anotar y fotografiar lo que ve desde el suelo y desde adentro de la casa.

1 · ¿CUÁNDO?

La época seca es el momento más simple para cambiar el techo

Valle Central y Pacífico, mes por mes



Con días secos la obra avanza con menos interrupciones y la casa pasa menos tiempo con el techo descubierto. Una vivienda promedio se resuelve en tres o cuatro días de obra.

Valle Central y Pacífico

Época seca de diciembre a marzo; abril y noviembre son meses de transición.

Cartago (Valle Oriental)

Llueve más en diciembre, enero y febrero que en el resto del valle: la obra se planifica con esa holgura.

Caribe y Zona Norte

No hay época seca definida: la obra se planifica por secciones.

Noviembre sirve para inspeccionar, cotizar y decidir. Si hoy entra agua, no espere: en época lluviosa también se puede cambiar el techo, con la obra por secciones.

Fuente de las fechas: Instituto Meteorológico Nacional.

En general sí hay un trámite en la municipalidad

Puede ser obra menor

- Cambiar solo la cubierta, sin tocar la estructura.
- Sin ingeniero ni arquitecto responsable, pero con licencia municipal.
- Si no pasa de diez salarios base ni del área máxima: el INVU y el Plan Regulador de Cartago la fijan en 30 m^2.
- En San José, hasta 30 m^2 basta un escrito previo del propietario.

Pasa a obra mayor

- Si toca la estructura, como cambiar cerchas.
- Si cambia el área o la forma del techo.
- Si supera los topes de valor o de área de la municipalidad.
- La licencia la tramita un ingeniero o arquitecto responsable.

Pasar de zinc a teja asfáltica exige una base de OSB o plywood: pregunte en su municipalidad si lo sigue contando como cambio de cubierta.

> Confirme en su municipalidad cómo clasifica su techo antes de empezar, con el área a mano (si no la tiene, la mide el técnico).

Información general revisada en octubre de 2026; la última palabra la tiene su municipalidad.

3 · EL TAPICHEL

La pared del extremo que suele pasar inadvertida



Es la parte de la pared que cierra el espacio entre lo alto del muro y el techo; bajo un techo a dos aguas es el triángulo de cada extremo de la casa.

Por dónde entra el agua

- La unión entre el techo y el tapichel.
- El borde lateral de la cubierta.
- Las grietas del muro.
- La lluvia con viento sobre la cara expuesta.
- Los aleros cortos o inexistentes.

Cómo se protege

- ✓ Hojalatería y tapajuntas en la unión.
- ✓ Gotero o remate metálico en el borde.
- ✓ Un alero que ayude a alejar la lluvia de la pared (con viento fuerte, su efecto es limitado).
- ✓ El muro sellado y pintado.

¿Manchas en la pared interna o pintura que se levanta? Tómeles una foto con fecha y no las pinte antes de hallar la causa: la mancha se esconde, pero el agua sigue entrando.

Donde se juntan dos aguas: un punto vulnerable a las filtraciones



Es el ángulo interior donde se encuentran dos aguas del techo y por donde corre el agua de ambas. Si su techo tiene forma de L o de T, o una ampliación unida al techo principal, por lo general tiene al menos una.

Por qué se filtra

- Recibe el agua de dos caídas.
- Acumula hojas y basura.
- Depende de cómo se cortó y se selló la teja.

Señales de que falla

- Una mancha en diagonal en el cielorraso.
- Basura acumulada en el canal.
- Tejas levantadas o con pérdida de gránulos.
- En una limahoya abierta, óxido en la lámina.

> Una limahoya pide limpieza y revisión al menos una vez al año y después de la temporada lluviosa, hechas por un técnico.

Según el estado real del techo

Mantener

EL TECHO ESTÁ SANO

- Sin manchas en el cielorraso.
- Tejas parejas vistas desde la calle.
- Canoas y bajantes que desaguan.
- Limpieza y revisión técnica al menos una vez al año.

Reparar

EL DAÑO ESTÁ LOCALIZADO

- El origen del agua está identificado.
- La madera de abajo está sana.
- Si el daño abarca una sección, el punto intermedio es el retejado parcial.

Cambiar

EL TECHO LLEGÓ A SU LÍMITE

- Goteras que vuelven aunque ya se repararon.
- Teja gastada en todo el techo.
- Madera deteriorada (lo confirma un técnico desde el entretecho).
- Vida útil: la 3-Tab ronda los 15 años y la 3D o arquitectónica, los 30.

> Dos techos de la misma edad pueden estar en situaciones opuestas: una inspección decide mejor que cualquier regla general.

Del diagnóstico en noviembre a la obra en verano



Noviembre

Pida la revisión y compare cotizaciones por escrito, sin prisa.

Primeros 20 días de diciembre

Llega el aguinaldo (Ley 2412, empresa privada): decida con el diagnóstico en la mano, no con una corazonada.

De diciembre a marzo

Época seca en el Valle Central y el Pacífico: la obra se interrumpe menos y puede quedar lista antes de que vuelvan los aguaceros.

Qué hace variar el costo: el alcance del trabajo, no el nombre del camino. El área real y la forma del techo, el estado de la madera, la línea de teja y cuántos de los siete componentes incluye la cotización.

En el Caribe no hay estación seca definida y en Cartago llueve más de diciembre a febrero que en el resto del Valle Central: un técnico le confirma la mejor ventana para su casa.

LISTA PRÁCTICA

Para la visita técnica y la cotización



Antes de la visita, desde el suelo y desde adentro

- [ ] Anote y fotografíe con fecha las manchas del cielorraso y de las paredes.
- [ ] Mire desde la calle si hay tejas levantadas, basura en las limahoyas o canoas que rebalsan.
- [ ] Tenga a mano el área del techo; si no la tiene, la mide el técnico.

En la cotización, que quede por escrito

- [ ] Qué incluye del sistema de siete componentes.
- [ ] Si el trabajo toca la estructura: de eso depende si el trámite es de obra menor o de obra mayor.
- [ ] Qué pasa si la madera aparece dañada al descubrir el techo.
- [ ] Cómo se protege la casa durante la obra.

TECHOS BARBOZA

Pida una visita técnica y cotización sin costo

Más de 15 años instalando exclusivamente teja asfáltica BP, marca que distribuimos de forma exclusiva en Costa Rica.

TELÉFONO
2551-5615

WHATSAPP
+506 6056-0426

CORREO
ventas@techosbarboza.cr

VISÍTENOS
Guadalupe de Cartago

Escanee el código para escribirnos por WhatsApp

En la visita técnica

- ✓ Un técnico revisa el techo con el equipo adecuado.
- ✓ Le decimos con franqueza cómo está y si conviene mantener, reparar o cambiar.
- ✓ Pida la cotización por escrito, con lo que incluye del sistema de siete componentes.

TECHOS BARBOZA

techosbarboza.cr