



Manual de Uso y Mantenimiento de la

Vivienda

643.7
C172
2006
c.1

Manual de Uso y Mantención de la Vivienda

Centro de Documentación
Cámara Chilena de la Construcción



Documento elaborado por
Cámara Chilena de la Construcción

Santiago, mayo de 2006

MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

Este manual, preparado por la Cámara Chilena de la Construcción, permitirá al comprador o usuario de una vivienda, contar con un documento a través del cual podrá conocer con mayor detalle las características de su vivienda, permitiéndole su mejor uso y mantención y ejercer las garantías para sus distintos componentes.

Este manual es aplicable a cualquier tipo de vivienda ya que contiene un amplio conjunto de recomendaciones de uso y mantención, debiendo el usuario de ésta, seleccionar y tener en cuenta, aquellas que corresponden a su vivienda, de acuerdo a las especificaciones técnicas de venta. Este manual podrá ser complementario de uno entregado por la empresa.

I n d i c e

| | |
|---|-----------|
| Capítulo I Descripción de la vivienda | 6 |
| Capítulo II Ampliaciones o modificaciones de la vivienda | 7 |
| Capítulo III Uso y mantenimiento | 7 |
| 1. Recomendaciones generales | 8 |
| 1.1 Humedad y filtraciones | 8 |
| 1.1.1 Humedad del primer año | 8 |
| 1.1.2 Humedad por lluvias | 8 |
| 1.1.3 Humedad de jardineras, terrazas y loggias | 9 |
| 1.2 Condensación y Humedad intradomiciliaria | 9 |
| 1.3 Ventilación | 10 |
| 1.4 Fisuras por retracción, expansión y contracción | 11 |
| 1.5 Fijaciones a muros y cielos | 11 |
| 2. Recomendaciones específicas | 12 |
| 2.1 Estructura soportante | 12 |
| 2.1.1 Hormigones, albañilerías y otras | 12 |
| 2.2 Elementos constructivos | 12 |
| 2.2.1 Techos de tejas de arcilla o cemento | 12 |
| 2.2.2 Techos de tejuela asfáltica | 13 |
| 2.2.3 Techos de planchas metálicas lisas y onduladas | 13 |
| 2.2.4 Techos de planchas onduladas de fibrocemento | 14 |
| 2.2.5 Membranas asfálticas e impermeabilización | 14 |
| 2.2.6 Aislación térmica en techumbre | 14 |
| 2.2.7 Tabiques y cielos falsos de volcanita | 15 |
| 2.2.8 Tabiques de bloque de yeso | 15 |
| 2.2.9 Puertas y ventanas de madera | 16 |
| 2.2.10 Puertas y ventanas de aluminio | 16 |
| 2.2.11 Puertas y ventanas de P.V.C. | 17 |
| 2.2.12 Ventanas, Marcos y Puertas de fierro | 17 |
| 2.3 Instalaciones | 18 |
| 2.3.1 Red de agua potable fría y caliente | 18 |
| 2.3.2 Red de alcantarillado | 18 |
| 2.3.3 Instalación de gas | 19 |
| 2.3.4 Electricidad | 20 |
| 2.3.5 Calefacción | 21 |
| Calefactores a gas | |
| Calefacción central | |
| Calefacción eléctrica | |



| | | |
|--------|---------------------------------------|----|
| 2.3.6 | Corrientes débiles | 22 |
| | Telefonía, Internet y TV Cable | |
| | Citofonía | |
| 2.3.7 | Sistema de Alarmas de robo e incendio | 22 |
| 2.3.8 | Ascensores | 23 |
| 2.3.9 | Extracción forzada y presurización | 24 |
| 2.3.10 | Portón | 24 |
| 2.4 | Terminaciones | 25 |
| 2.4.1 | Pinturas | 25 |
| | Pinturas exteriores | |
| | Pinturas interiores | |
| | Elementos metálicos | |
| | Barnices | |
| 2.4.2 | Papeles murales | 26 |
| 2.4.3 | Enchapes de ladrillo | 26 |
| 2.4.4 | Cerámicas y fragües | 26 |
| 2.4.5 | Alfombras muro a muro | 27 |
| 2.4.6 | Radieres afinados | 29 |
| 2.4.7 | Pisos entablados de madera natural | 29 |
| 2.4.8 | Pisos Flotantes | 30 |
| 2.4.9 | Quincallería | 30 |
| 2.4.10 | Muebles de closet, cocina y baño | 31 |
| | Puertas y módulos | |
| | Cubiertas de muebles de baño y cocina | |
| 2.4.11 | Espejos | 32 |
| 2.4.12 | Artefactos Sanitarios y Griferías | 32 |
| 2.4.13 | Calefón | 33 |
| 2.4.14 | Cocina | 33 |
| 2.5 | Patios | 34 |
| 2.5.1 | Nivelación de terreno | 34 |
| 2.5.2 | Cierros perimetrales | 34 |

Capítulo IV Prevención incendios 35

Capítulo V Reparaciones y Servicio Post Venta 36

Capítulo VI Cuidado condominio 36

Capítulo VII Garantías 38

Capítulo VIII Programa anual de mantención 39

CAPITULO I

Descripción de la vivienda



Estructura soportante

Es aquella que constituye el soporte total de la vivienda y está constituida por un conjunto de elementos de hormigón, fierro o madera, que incluye:

- Cimientos, sobrecimientos y radieres
- Pilares, vigas y losas
- Muros, y
- Techumbre, constituida por vigas, diagonales, tensores y costaneras.

Las dimensiones, especificaciones y ubicación de todos los elementos estructurales antes mencionados, están contenidas en los planos de cálculo de la vivienda.

Elementos constructivos

Son aquellos que permiten el cerramiento de la vivienda, la colocación de los elementos de terminación y la terminación exterior de ésta. Se identifican como tales las cubiertas, ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, sistemas de impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico.

Instalaciones

Es el conjunto de sistemas que permiten a la vivienda contar con:

- Abastecimiento de agua potable fría y caliente.
- Evacuación de aguas servidas.
- Electricidad.
- Abastecimiento de gas.
- Red interior de telecomunicaciones y alarmas y otros.
- Climatización.
- Extracción de aire y presurización.
- Redes húmedas y secas de incendio.

Todas estas redes han sido construidas, de acuerdo a proyectos realizados por profesionales idóneos, y cuando corresponda, han sido aprobadas y recibidas oportunamente por las empresas de servicio pertinentes.

Terminaciones

Revestimientos de cielos y tabiques, pisos, puertas, revestimientos interiores y exteriores (pinturas, papeles, linóleos, cerámica etc) sellos y fragües, alfombras, quinca-llería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores, etc.

Artefactos

Conjunto de artefactos, sanitarios y eléctricos, como calefones o calderas, interruptores y enchufes, y de telecomunicaciones, etc.

Manejo de aguas lluvias

Sistema de canales, canaletas y bajadas incorporadas a las edificaciones, que llevan las aguas lluvias a los sistemas absorción, establecidos al interior del predio, o que los conectan con los sistemas urbanos de evacuación de aguas lluvias, de acuerdo con lo establecido por las normas.

CAPITULO II**Ampliaciones o modificaciones de la vivienda**

Esta vivienda ha sido construida y recibida de acuerdo a un proyecto aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales de acuerdo con las exigencias de:

- Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y D.S./Minvu 48/1990 que la reglamenta.
- y de los Instrumentos de Planificación vigentes.

Toda obra de ampliación o modificación debe ser ejecutada con la respectiva autorización municipal, mediante un Permiso de Obra Menor o un Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción.

En el caso de llevar a cabo alguna modificación o ampliación, se deberá consultar previamente a un profesional calificado que revise los planos de cálculo e instalaciones, ya que de otra forma se corre el riesgo de dañar la estructura de la vivienda o intervenir el circuito de alguna instalación.

Por otra parte, en los edificios, condominios o comunidades acogidas a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá contarse con la aprobación para intervenir los bienes comunes.

Es necesario tener en cuenta también, que no serán imputables al propietario primer vendedor:

- Los defectos o fallas que se presenten a causa de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble.
- Los defectos o fallas que se presenten en los bienes muebles, y las cosas de comodidad u ornato de acuerdo a lo que señala el artículo 572 del Código Civil.

**CAPITULO III****Uso y mantención**

El máximo bienestar en el uso de la vivienda y la prolongación de su vida útil requiere de una preocupación constante de sus usuarios. Esta debe expresarse mediante la aplicación permanente de un conjunto de medidas preventivas de mantención, reposición y reparación.

Debe tenerse en cuenta además, que no serán imputables al propietario primer vendedor los defectos o fallas que sean producto de un uso inadecuado del inmueble o por falta de mantenimiento.

Todas las modificaciones deben ser realizadas por personal calificado y cumplir con las normas de prevención de riesgo.

Recomendaciones generales

1.1 Humedad y filtraciones

1.1.1 Humedad del Primer Año

En la construcción de su vivienda, se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna.

Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros, ladrillos. etc. que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en un 100%.

Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción. Para ello debe ventilarse su vivienda diariamente y en forma generosa, igualmente debe preocuparse de emplear calefacción seca o si no es esto posible no exagerar con el uso de estufas a parafina y gas.

1.1.2 Humedad por llluvias

Descripción. La humedad, al interior de las viviendas, puede ser producto de las goteras de lluvia por roturas en la cubierta, por la entrada de agua por obstrucción de las vías de escurrimiento de aguas lluvias o bien por falla de los sellos en las ventanas.

Recomendaciones

- Todos los años, antes que comiencen las lluvias, personal especializado debe hacer una revisión acuciosa de canales, forros, bajadas, gárgolas, desagües de aguas lluvias despejándolas de hojas secas, polvo, excrementos de palomas, etc.
- Las personas que suban a los techos (para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros), deben cuidar de no dañar planchas de techo, tejas o canales de aguas lluvias, al caminar sobre ellas. Es recomendable usar tabloncillos o placas para repartir el peso y utilizar medidas de seguridad para evitar accidentes personales.
- Nunca subirse a la techumbre durante ni después de una lluvia.
- Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de las ventanas. Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de silicona o similar.
- Revisión periódica de techos, canaletas y bajadas de aguas lluvias.

Del predio

- Limpieza de canaletas de evacuación de aguas superficiales que llevan las aguas fuera de los límites del predio.
- Mantener la efectividad de los pozos de infiltración, evitando que se depositen en ellos residuos que terminan embancándolos.
- En el caso de existir alcantarillado de aguas lluvias colaborar, con las autoridades municipales, en la limpieza de los sumideros existentes, en la calzada frente a su casa, con el fin de asegurar su buen funcionamiento.

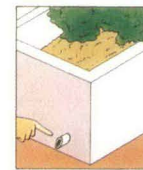
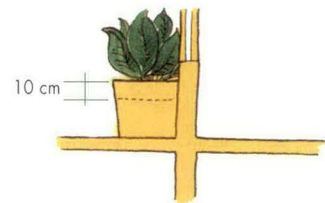
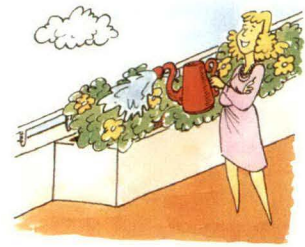
1.1.3 Humedad de jardineras, terrazas y loggias

Descripción

La existencia de jardineras y/o jardines adosadas a la vivienda, ya sea por exceso de riego u obstrucción del drenaje pueden constituir fuente de humedad interior.

Recomendaciones

- Dejar al menos 10 cm de altura Libres de tierra desde el borde de la jardinera. No picar con herramientas punzantes los bordes de las jardineras, ya que puede dañar su impermeabilización.
- Verificar que el desagüe esté limpio y funcionando.
- Soltar frecuentemente la tierra vegetal para favorecer el drenaje del agua de riego y cuidar que las raíces de las plantas no tapen el dren o despiche.
- El riego de jardín nunca deberá proyectarse hacia los muros y ventanas.
- Evitar humedad excesiva, en zona de jardines de adosados a muros y medianeros de la vivienda.
- Las terrazas y logias que cuentan con despiches, son exclusivamente para evacuar eventuales salpiques de lluvias. Queda expresamente prohibido baldear o manguerear las terrazas y logias, o regar en exceso las jardineras ya que esto producirá daños y molestias a los departamentos inferiores.



1.2 Condensación y humedad intradomiciliaria

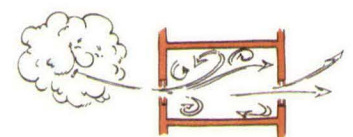
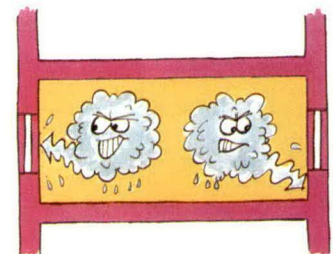
Descripción

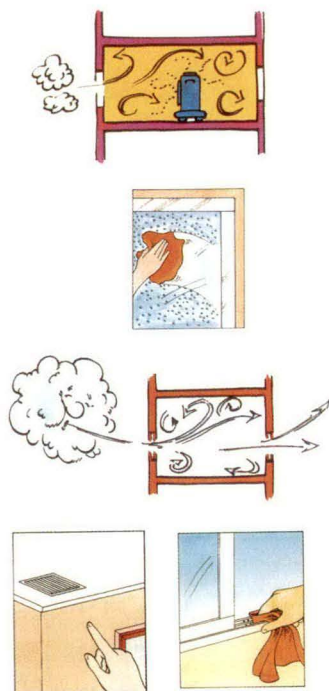
Durante los meses de otoño e invierno, las paredes y vidrios pueden chorrear o exudar agua, especialmente por las mañanas y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior. Esta agua es producto de un fenómeno llamado condensación.

La condensación se produce en el interior de la vivienda, debido a que la humedad del aire se transforma en agua al contacto con las superficie frías de los muros o vidrios de las ventanas. A mayor diferencia de temperatura entre el aire interior y el exterior, se tiene muros perimetrales más fríos los que se condensarán con mayor facilidad. Este problema se acentúa en los muros con orientación el sur de la vivienda.

La condensación en general tiene consecuencias graves ya que mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales y favorece la formación de zonas con hongos que pueden incluso ser dañinos para la salud.

Este problema se debe a una falta de ventilación, al tipo de calefacción usado y a los hábitos de uso de la vivienda.





Recomendaciones

- No usar en forma prolongada estufas a parafina y gas, ojalá no encienda estufas por las noches mientras duerme.
- En lo posible durante el día, si tiene alguna estufa encendida, mantener en alguna parte de la habitación, alguna ventana entreabierta que permita la libre circulación del aire.
- Secar a primera hora de la mañana todos los vidrios que aparecen mojados.
- Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan alguna corriente de aire.
- No tapar celosías de ventilación en cielos, puertas, ventanas o muros.
- Tener limpios los agujeros que existen en la parte inferior de las ventanas correderas.
- Ventilar los baños, durante y después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- Instruir a instaladores de cortinaje que mantenga un distanciamiento mínimo a los vidrios de las ventanas de modo tal que el género nunca este en contacto con el vidrio.
- Evitar mantener teteras u ollas hirviendo más de lo necesario.
- No secar ropa en el interior de su vivienda.
- Evitar tener un número excesivo de plantas interiores.
- Regar con moderación las plantas interiores.



1.3 Ventilación



Descripción

Para evitar todo tipo de olores y para mantener seca la vivienda es fundamental una ventilación prolongada y habitual.

Recomendaciones

- Abra las ventanas diariamente provocando una pequeña corriente de aire.
- Tener presente que los hongos se desarrollan en ambientes húmedos y oscuros, por lo que es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones.
- Si es posible sólo utilice calefacción seca, es decir, calefacción central ó la producida por estufas eléctricas y calefactores a gas ó parafina que evacuan los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda mediante chimenea o ducto.
- Es recomendable mantener limpios los filtros de la campana de su cocina y las rejillas de ventilación que puedan existir en su hogar.

1.4 Fisuras por retracción, expansión y contracción

Descripción

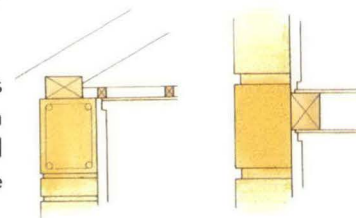
En la superficie de los cielos o de los muros de hormigón armado es muy habitual que presenten fisuras que son causadas por la retracción hidráulica de los hormigones, fenómeno normal producto del proceso de frague de dicho material. Estas fisuras no significan riesgo estructural para la vivienda y no disminuyen su resistencia frente a los esfuerzos estáticos o sísmicos. Su reparación debe ser asumida como parte del mantenimiento de la vivienda dada su condición de inevitable.



Por otra parte los cambios de temperatura y humedad, hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan o contraigan. Ante la presencia de materiales diferentes ocurrirá que la expansión o contracción será mayor o menor provocando separaciones entre materiales, especialmente entre los disímiles.

Los efectos, de este proceso natural, se manifiestan en pequeñas fisuras que aparecerán en tabiques (especialmente en las uniones de molduras y tabiques), uniones de planchas de volcánita, estructuras de madera, en las esquinas ensambladas y donde el fragüe de los cerámicos se junta con la tina o lavamanos.

En las uniones de distintos tipos de tabiques o tabiques con muros, muchas veces se diseñan a propósito algún tipo de juntas, denominadas **canterías**, que tienen por objeto dirigir y disimular la fisura que con el tiempo se presentará, la que al aparecer tampoco provocará daño estructural por lo que no debe ser motivo de preocupación.



1.5 Fijaciones a muros y cielos

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielos es recomendable utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos.

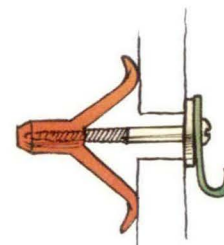
Recomendaciones

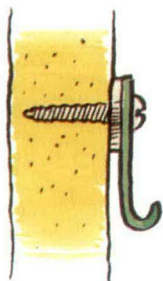
Fijaciones en muros revestidos en cerámicas.

- Verificar el material con que está construido el muro revestido de cerámica. Seguir las recomendaciones para hormigón, albañilerías o tabiques estucados según sea el caso.
- Para hacer perforaciones en cerámicas, éstas se deben hacer con taladro sin percusión utilizando una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta. Una vez hecho el primer agujero se puede introducir una broca del diámetro del tarugo a utilizar. Nunca perforar la cerámica directamente con un clavo, ésta se trizará. En zonas húmedas (tinas y duchas), rellenarlas con silicona.

Fijaciones en tabiques y cielos de yeso-cartón.

- Para perforar tabiques de volcánita se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de volcánita son especiales, en el mercado se le denomina «tarugo murito» ó «tarugo mariposa ó paloma».





- Evite fijar los soportes de cortinas a tabiques, prefiera fijarlos al cielo si éste es una losa de hormigón. La manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso con el consiguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.
- No fijar elementos de gran peso a estos tabiques.
- Evitar colgar elementos en cielos falsos. Si no es posible evitarlo, verifique que la fijación sea a un elemento de madera o metálico de la estructura. La estructuración del cielo falso está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de volcánita y no para lámparas u otros elementos de mayor peso.

Fijaciones a muros de hormigón o albañilería estucadas

- Para hacer perforaciones en superficies de hormigón o albañilería estucadas utilice brocas para concreto y tarugos plásticos u otra marca para hormigón.

Fijación a losas de hormigón

- Verificar que la perforación, no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación que pudiera dañarse al ser esta efectuada.

2. Recomendaciones específicas

2.1 Estructura soportante

2.1.1 Hormigones, albañilerías y otras

Descripción. Las fundaciones, cimientos, las estructuras de hormigón armado, de madera, de fierro, los muros de albañilerías y la techumbre han sido especificados y dimensionados por un ingeniero calculista de acuerdo a una precisa normativa. Por lo que estas estructuras no sufrirán deformaciones ni daños mayores que no hayan sido previamente estudiados ni diseñados por estos especialistas.

Recomendaciones

Es necesario tener presente que al realizar ampliaciones o modificaciones interiores, bajo ninguna circunstancia se debe picar, demoler, modificar o cortar elementos estructurales, como por ejemplo, muros, pilares, vigas, losa superior o inferior, etc., sin la autorización expresa del ingeniero calculista autor del proyecto, y el respectivo Permiso Municipal de Obra Menor, además de la correspondiente autorización de la junta de vigilancia del condominio.

2.2 Elementos constructivos

2.2.1 Techos de tejas de arcilla o cemento

Descripción

Cubiertas en base a tejas de arcilla o de cemento colocadas sobre costaneras, entablado o planchas de madera aglomerada.

Recomendaciones

- En este tipo de techos la preocupación del usuario debe centrarse en mantenerlos limpios, a fin de evitar filtraciones, como se señaló en el punto 1.1.1. En caso que las tejas se rompan, deben ser reemplazadas.
- Frente a la ocurrencia de vientos muy fuertes, que podrían desplazar las tejas, es recomendable la revisión de la cubierta y su reparación, en caso de ser ésta necesaria.
- Nunca subirse a la techumbre durante o después de una lluvia, ya que las tejas mojadas son frágiles y resbaladizas.

2.2.2 Techos de tejuela asfáltica

Descripción

Tejuelas asfálticas de tejido de fibra de vidrio colocadas sobre tableros de madera aglomerada.

Recomendaciones

- Por ser resistentes al fuego y al viento este tipo de tejuelas no requieren mantenimiento, por lo tanto la preocupación debe estar referida sólo a evitar que las personas que suban a los techos lo hagan en días calurosos, pues pueden dañarlas al caminar sobre ellas. Si se levantan en las esquinas se recomienda pegarlas inmediatamente para evitar mayor daño.
- En lo posible debe evitarse la perforación de las tejuelas al insertar pernos o sujeciones de alambre, en caso de ejecutarse, estas perforaciones, deben ser correctamente selladas para evitar goteras.

2.2.3 Techos de planchas metálicas lisas u onduladas

Descripción

Están constituidos por planchas lisas u onduladas revestidas con una aleación protectora de zinc y aluminio, o de cobre y colocadas generalmente sobre costaneras de madera y unidas mediante emballetado o fijaciones.

Recomendaciones

- Las planchas de cubierta requieren mantenimiento especial en climas en donde hay corrosión ambiental salina, en donde se deberán realizar revisiones periódicas. Asimismo el usuario debe preocuparse de mantener el techo limpio de hojas, durante el período de lluvias, y a evitar que las personas que suban a los techos, para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros, dañen planchas al caminar sobre ellas.
- Revisar los sellos y uniones periódicamente y asesorarse por especialistas en cuanto a qué tipo de material utilizar en caso de requerirse reparación.
- Si se requiere realizar reparaciones, debe precaverse que las fijaciones sean del mismo material que la plancha y colocar una plataforma de madera para evitar daños a la cubierta.

2.2.4 Techos de planchas onduladas de fibrocemento

Descripción

Están constituidos por planchas onduladas de fibrocemento colocadas generalmente sobre costaneras.

Recomendaciones

- Mantener el techo limpio de hojas, durante el período de lluvias
- Evitar que las personas que suban a los techos, para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros, dañen planchas al caminar sobre ellas.

2.2.5 Membranas asfálticas e impermeabilizaciones

Descripción

Habitualmente las losas en baños, cocinas, loggias, terrazas y jardineras, cuentan con sistemas impermeabilizantes que cumplen con las exigencias contenidas en las normas respectivas.

Recomendaciones

Al efectuar alguna reparación o modificación de las instalaciones sanitarias o eléctricas que van a través del piso, puede dañarse la impermeabilización de las zonas húmedas, donde ésta se haya proyectado e instalado. En este caso deberá contarse con la participación de un profesional competente que asegure que las faenas respectivas sean bien ejecutadas.

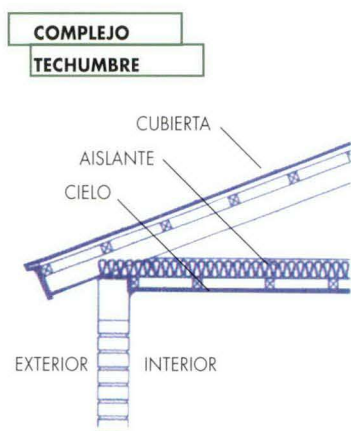
2.2.6 Aislación térmica en techumbre

Descripción

Esta constituida, por materiales aislantes de distintos tipos cuyos espesores deben cumplir las exigencias de la OGUC.

Recomendaciones

- En el caso de ingreso de personas al entretecho, deberá comprobarse si los materiales aislantes permanecen en su lugar, ya que al quedar espacios sin cubrir se pierde el efecto aislante.
- En caso de utilización de colchonetas de fibra de vidrio, su manipulación debe ser cuidadosa ya que por desprendimiento las fibras puede entrar a los ojos.



2.2.7 Tabiques y cielos falsos de volcanita

Descripción

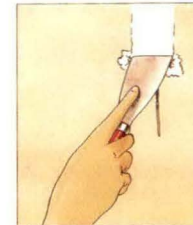
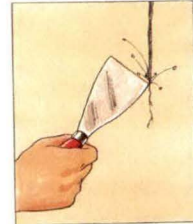
Los tabiques verticales y cielos falsos de las viviendas están contruidos con planchas de yeso-cartón clavadas o atornilladas a una estructura de madera o metálica. En éstos eventualmente se pueden producir agrietamientos leves y clavos salidos, causados por la contracción o expansión de los materiales que los componen.

En los encuentros de distintos tipos de tabiques, o tabiques y cielos con muros, habitualmente se diseñan un tipo de juntas, denominadas canterías. Las canterías son rebajes verticales u horizontales, que se realizan en la unión de dos materiales de diferente composición, que tienen por objeto, que en el momento en que ocurre un movimiento de la estructura, se produzcan allí las fisuras propias de este comportamiento.

Recomendaciones

La mayoría de las reparaciones de las fisuras en tabiques y cielos falsos se pueden hacer fácilmente, usando el siguiente procedimiento:

- Limpiar y abrir ligeramente la fisura retirando superficialmente la pintura o pasta en un espesor no mayor a dos o tres mm. en profundidad y ancho.
- Sellar la fisura con una masilla, sellante de elasticidad permanente o huincha, por ejemplo, sellantes acrílicos elásticos, masilla sellante de polietileno u otras.
- Volver a pintar.
- Los clavos o tornillos salidos se corrigen usando martillo o cincel, luego empaste y vuelva pintar.



2.2.8 Tabiques de Bloques

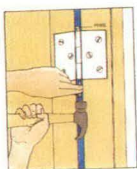
Descripción

Los tabiques verticales de las viviendas pueden estar contruidos con bloques de yeso o de hormigón liviano. En éstos eventualmente se pueden producir agrietamientos leves y clavos salidos, causados por la contracción o expansión de los materiales que los componen.

Recomendaciones

La mayoría de las reparaciones de las fisuras en tabiques se pueden hacer fácilmente, usando el procedimiento indicado en 2.2.7.

2.2.9 Puertas y ventanas de madera



Descripción

Las puertas y ventanas de madera han sido ejecutadas con maderas secas y terminadas con barniz o pinturas que las protegen de las lluvias, la humedad y el calor. Las ventanas incluyen vidrios simples, dobles o cristales termopaneles instalados con sellos perimetrales por la cara exterior de los muros y junquillo de remate por la cara interior de los recintos.

Recomendaciones

- Es importante no golpear las puertas al cerrarlas ya que estas se deterioran.
- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de la bisagra.

Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro de la vivienda, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente rebajar y recorrer con cepillo la puerta ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.

- El riego del jardín no debe apuntar hacia las puertas o ventanas.
- Evitar el golpe de la ventana contra el marco cuando sean cerradas.
- Limpiar las partes inferiores de las ventanas cuando sean trabajados los macizos o jardines aledaños.
- Evitar el riego de terrazas con mangueras o balde que puedan derramar agua en los alfeizares de las ventanas.
- Limpiar los cristales con productos certificados para este uso. El producto deberá ser aplicado sobre un paño húmedo y no directamente sobre los cristales para evitar generación de manchas en la madera.
- Barnizar periódicamente las puertas y ventanas para prolongar su vida útil. Debe siempre cerciorarse que al efectuar el re-barnizado de mantenimiento tanto para puertas y ventanas, este se efectúe en los cantos no vistos, es decir superior e inferior.

2.2.10 Puertas y ventanas de aluminio

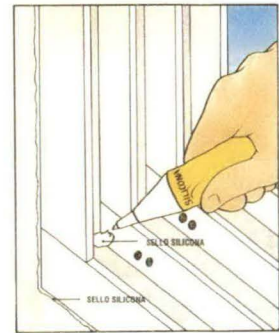
Descripción

Fabricadas con perfiles de aluminio de distintas dimensiones de acuerdo a la norma. Los perfiles pueden ser anodizados o pintados.

Recomendaciones

- No golpear las puertas o ventanas al cerrarlos, ya que esto deteriora el muro o tabique que las soporta.
- Cuidar el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso y mal trato.
- En las puertas y ventanas de corredera de aluminio, deben mantenerse limpios los perfiles inferiores evitando así dañar los carros de desplazamiento.
- Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado del ventanal, y del encuentro de los marcos con el muro.

- Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de siliconas adecuada (no ácida) o similares.
- Mantenga los canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje libres de tierra y suciedad,. Cuando llueve fuerte o con viento se puede acumular agua en el canal inferior de los marcos de las ventanas. Para esto se han colocado perfiles perforados para permitir la salida del exceso de agua al exterior.
- Limpie las superficies de aluminio con agua tibia pura.
- No pule las superficies de aluminio para no rallar la capa de protección. Mantenga limpio los rieles de los ventanales para una operación suave y así evitar que se dañe el marco del ventanal. Los lubricantes funcionan bien para estos rieles.
- La mayoría de las ventanas corredizas están diseñadas para moverse con un leve tirón. Si una ventana se tranca o se requiere demasiada presión para abrirla o cerrarla, chequear que la hoja este correctamente sobre el riel, revisar los elementos de rodaje y quincallería que la componen y aplicar lubricante evitando los productos a base de petróleo.



2.2.11 Puertas y ventanas de PVC

Descripción

Fabricadas con perfiles de PVC de acuerdo a la norma del fabricante.

Recomendaciones

- Estas ventanas requieren medidas mínimas de mantención, ya que al no ser afectadas por influencias climáticas extremas, mantienen su buena apariencia en forma prolongada. Las reocupaciones deben referirse a mantenerlas libres de tierra acumulada y suciedad, para obtener un buen funcionamiento.
- El accionar suave de hojas y el cuidado del funcionamiento de los pestillos y cierres, son aspectos que favorecen una buena mantención de puertas y ventanas de PVC.
- Considerar también las recomendaciones antes citadas para otros tipos de ventanas.

2.2.12 Ventanas, Marcos y Puertas de fierro

Descripción

Fabricadas con perfiles tubulares o abiertos de acuerdo a la norma definida por el fabricante.

Recomendaciones

- Estos elementos ventanas requieren de mantención, en especial la defensa contra la corrosión de los perfiles que las constituyen. Al igual que los otros elementos metálicos de la vivienda, deben ser pintados cada dos años, previa eliminación de manchas de óxido, con un anticorrosivo y esmalte.
- Deben mantenerse libres de tierra acumulada y suciedad, para obtener un buen funcionamiento.
- El accionar suave de hojas y el cuidado del funcionamiento de los pestillos y cierres, paneles y bisagras y prolongan la vida útil de este tipo de elementos.

2.3 Instalaciones

2.3.1 Red de agua potable fría y caliente

Descripción

La vivienda esta abastecida de agua potable por una red, diferenciada para agua fría y caliente, conectada a las matrices de la empresa de servicios sanitarios correspondiente. Esta consta de un medidor, de cañerías de aducción y llaves de paso. El agua caliente puede ser producida por una central, caldera mixta o por uno o más calefones de acuerdo al proyecto.

Recomendaciones

- Las llaves o grifos de agua fría y caliente y las llaves de paso, se deterioran frecuentemente debido a que las gomas de ajuste o los cierres cerámicos se dañan por efecto del uso, siendo causante de goteras y filtraciones. El daño se produce normalmente por efecto de la arenisca que trae el agua potable y por la dureza de ésta. El efecto es la rotura de gomas y las prensas estopa de las llaves.
- Cada vez que se detecte filtraciones o dificultad para cerrar una llave es indicio que se produjo la rotura de gomas y debe proceder a cambiarla. Por lo tanto, le recomendamos revisar y mantener sus griferías en forma periódica. Cuando se produzca una filtración, por pequeña que sea, consultar de inmediato a un técnico y buscar la causa y solución del problema; como primera medida se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo debe tenerse presente la necesidad de consultar los planos de las instalaciones previamente a la solución del problema para evitar picados innecesarios.
- Conocer la ubicación de las llaves de paso.
- Evitar la limpieza de la grifería y artefactos con productos abrasivos o corrosivos.
- Hacer mantención anual de los calefones o en períodos menores, si así lo recomienda el fabricante.

2.3.2 Red de alcantarillado

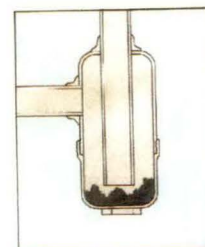
Descripción

Las aguas servidas de este vivienda son evacuadas mediante una red compuesta por tubos, descargas y cámaras conectadas a los emisarios de evacuación de la empresa de servicios sanitarios correspondiente. El buen funcionamiento de esta red depende de evitar obstrucciones que impidan el libre escurrimiento de las aguas servidas.

Recomendaciones

- Evite plantar árboles o arbustos con raíces invasoras en la cercanía de la red de alcantarillado. En todo caso, es recomendable conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado (exteriores a la vivienda) para revisar y solucionar posibles obstrucciones o tapones.
- No modificar la ubicación de las cámaras de alcantarillado.

- Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que pueden obstruir el desagüe.
- Normalmente, los sifones se pueden destapar con un émbolo. Si usted usa agentes químicos, siga cuidadosamente las instrucciones, para evitar lesiones personales, daños en la instalación o a los artefactos.
- Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos sanitarios. Por ejemplo: algodón, toallas o pañales desechables, paños higiénicos, seda dental y juguetes de niños.
- El deshecho indebido de basura también causa muchas obstrucciones sanitarias. Esta recomendación también se aplica a la grasa (para el caso de las cocinas) ya que ésta al enfriarse se solidifica en la cañería del desagüe. En este caso se debe solicitar a la empresa de agua potable u otra empresa especializada del sector que lo destape.



2.3.3 Instalación de gas

Descripción

La vivienda está abastecida por una red de gas compuesta por un medidor, cañerías de cobre y llaves de paso, ubicado junto a los cilindros de gas, estas últimas ubicadas en su conexión con cada artefacto que funcione a gas. Además, hay una llave de paso principal en el medidor que corta el suministro general de la vivienda.

La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario o usuario de la red comienza desde el medidor hacia dentro de la vivienda. La compañía abastecedora de gas es responsable por las filtraciones desde el medidor hacia fuera.

Bajo ninguna circunstancia deben intervenir las instalaciones de gas. Su vivienda cuenta con una certificación (Sello verde), exigida y otorgada por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles. El propietario deberá preocuparse de mantener vigente esta certificación. Asimismo, en caso de requerirse alguna modificación, esta deberá ser ejecutada por un instalador autorizado y con inscripción vigente, quien deberá revalidar la certificación.

Recomendaciones

Conocer la ubicación del medidor y la forma de operación de la llave de paso principal.

- Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas en algún artefacto, o producto de un sismo, cierre la llave de paso principal y llame inmediatamente al servicio de emergencia de la compañía de gas y ventile el recinto.
- Nunca use fósforos para verificar la existencia de escapes.
- Las celosías de ventilación no deben obstruirse bajo ninguna circunstancia.
- Mantención de los artefactos a gas de acuerdo a las exigencias reglamentarias.

2.3.4 Electricidad

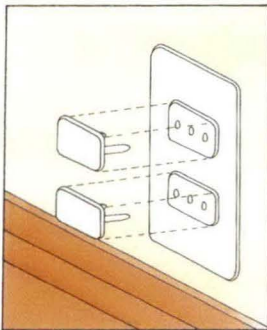
Descripción

Red de abastecimiento de energía eléctrica para iluminación, funcionamiento de artefactos, sistemas de alarmas y otros. Consta de circuitos para centros de iluminación y para enchufes. El funcionamiento de esta red es controlado por un tablero en el que se encuentran ubicados un interruptor principal o general que controla toda la energía eléctrica de la vivienda, interruptores individuales que controlan los diferentes circuitos y el dispositivo diferencial.

El sistema eléctrico de la vivienda posee una conexión a la fase tierra del medidor para que en el caso de una eventual descarga eléctrica la corriente se conduzca hacia la malla a tierra o barra Koper web y evite daños a las personas o artefactos.

Recomendaciones

- Conocer la ubicación del tablero de interruptores automáticos.
- Cada interruptor individual está debidamente identificado, definiendo el circuito a que corresponde y su zona de alcance. En el caso de ocurrir un corte de suministro eléctrico en alguna parte de su vivienda examine siempre los interruptores automáticos en la caja del tablero principal de su vivienda, verificando su estado.
- Cuando se desactiva un interruptor automático este queda en una posición neutral, para activarlo nuevamente deberá bajarlo completamente y volverlo a subir. En el caso que efectuado este procedimiento el automático vuelva a saltar es recomendable revisar los artefactos enchufados o las luminarias conectadas circuito respectivo, ya que puede haber un artefacto que este provocando el corte de energía, o existe un mayor número de equipos eléctricos conectados que lo que la capacidad instalada.
- Para realizar alguna alteración al sistema eléctrico, contrate un electricista autorizado que se responsabilice por las modificaciones a efectuar en el sistema. Este mismo deberá inscribir dichas modificaciones en la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles.
- Cuando el corte de energía eléctrica sea externo baje los automáticas, con el fin de que una vez que se reponga el suministro los artefactos no se dañen ante el golpe de corriente.
- Si tiene niños pequeños en su vivienda, instale tapas plásticas en los módulos de enchufes. Enséñeles a los niños a no tocar nunca las salidas de electricidad, los soquetes, los centros de alimentación de la luz, y todo artefacto que funcione con corriente eléctrica. La instalación eléctrica incluye un protector diferencial que desconecta el suministro de energía eléctrica de los enchufes en caso de falla.
- Antes de excavar verifique la ubicación de los ductos de servicio eléctrico subterráneos, confirmando su ubicación en los planos eléctricos.



2.3.5 Calefacción

Calefactores a gas

Descripción

Producida por calefactores con o sin salida al exterior, y pueden contar con encendido manual o electrónico.

Recomendaciones

- Conocer el manual de uso y funcionamiento entregado por el proveedor de los calefactores.
- Cumplir con las instrucciones de mantenimiento entregado por el proveedor de los calefactores.
- Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas, cierre la llave de paso principal y llame inmediatamente al servicio de emergencia que corresponda.

Calefacción central

Descripción

Corresponde a una caldera que proporciona calefacción por el piso, cielo o radiadores. Para estos efectos cuenta con un sistema de serpentines en el piso o de radiadores para los diversos recintos. Este sistema regula la temperatura en forma manual o automáticamente, de acuerdo a lo indicado por el usuario en el termostato.

La calefacción se encenderá automáticamente cuando el termostato del recinto registre temperaturas inferiores a las fijadas por usted. Fijar el termostato en una temperatura más alta no hace que la vivienda se caliente más rápido.

Recomendaciones

- Realizar una prueba de funcionamiento a principios del otoño para chequear su funcionamiento, ya que si requiere servicio técnico, es preferible descubrirlo antes de la temporada de calefacción. Efectuar las mantenciones preventivas según periodicidad indicadas por el fabricante o manual del propietario.
- Un buen mantenimiento del sistema, reduce el gasto energético y prolonga la vida útil de éste.
- Evitar que el agua de la caldera sobrepase los 65°C, ya que podría producir fisuras en las losas.
- No es recomendable poner en marcha o parar la calefacción variando permanentemente la temperatura en el termostato pues lo dañará.
- Cuando hay ruido de agua o no calienta el serpentín o radiador se debe eliminar el aire del circuito.

Calefacción Eléctrica

Antes de utilizar calefactores o estufas eléctricas, debe verificar que la instalación eléctrica de su vivienda tenga capacidad suficiente y condiciones necesarias para su uso.

2.3.6 Corrientes débiles

Telefonía, Internet y TV cable

Descripción

La vivienda cuenta con ductos que permiten la instalación y conexión del servicio telefónico, Internet y de TV cable.

Citofonía

Descripción

La vivienda cuenta con sistema de citófono que comunica cada vivienda con la conserjería. Además la conserjería puede hacerlo con el portón de acceso, vehicular, la puerta de acceso del edificio y con los subterráneos.

Recomendaciones

Revisar el funcionamiento del sistema de citofonía una vez al año, verificando el estado de troncales.

2.3.7 Sistemas de alarmas de robo e incendio

Descripción

Para obtener un mayor grado de seguridad la vivienda o el edificio cuentan con un sistema de alarma de robo y otro para la detección de incendio, los que deben ser activado siguiendo las instrucciones descritas en el manual de instrucción del fabricante.

Recomendaciones

- Se deberá llamar al instalador de los equipos para demostración y asesoría en cuanto a uso y manejo de todo el sistema. Por su seguridad recomendamos efectuar este proceso antes de la mudanza.
- Es recomendable probar el sistema periódicamente y contratar una mantención periódica.

2.3.8 Ascensores

Descripción

El edificio está dotado de un servicio compuesto por ascensores instalado y diseñado de acuerdo a normas.

Recomendaciones

Para asegurar una mayor vida útil y segura operación de este sistema de transporte vertical de personas debe considerarse:

- Contratar un servicio de asistencia técnica y mantenimiento autorizado por el proveedor. No contar con este contrato significa la cesación de la garantía otorgada por el proveedor.
- Entrar y salir de la cabina en forma cuidadosa, observando que se encuentre detenida a nivel de piso.
- No exceder la capacidad máxima indicada en la cabina tanto en kgs como en personas.
- Evitar la obstrucción de las puertas, en especial durante la operación de apertura y/o cierre.
- Niños, ancianos y minusválidos sólo deben viajar a cargo de un adulto y alejados de las puertas.
- Evitar movimientos bruscos y/o saltos al interior de la cabina.
- En caso de emergencia mantener la calma, usar el botón «alarma» y no abandonar la cabina hasta que se encuentre detenida a nivel de piso.
- No usar ABUSIVAMENTE el botón «parar»
- Evitar su uso como ascensor de carga.
- Tener en cuenta que en caso de corte de energía eléctrica los ascensores se detendrán y el encargado rescatará a las personas que queden atrapadas de acuerdo a un procedimiento de emergencia. En algunos casos se cuenta con grupo de electricidad de emergencia que activará parte del sistema de ascensores.
- Recomendamos que los propietarios y todos los empleados de la Administración del edificio, conozcan los procedimientos de uso de los ascensores en caso de emergencia.
- No usar el ascensor durante o después de un sismo, incendio o inundación.

2.3.9 Extracción forzada y presurización

Descripción

Con el objeto de mantener presiones constantes en las cajas de escalas sin ventilación a fachadas y obtener una adecuada ventilación de los recintos sin ventanas al exterior, el edificio cuenta con un sistema de extracción forzada y otro de presurización accionados centralizadamente.

Recomendaciones

- En ambos casos no deben ser modificadas las aperturas de las rejillas, ya que estas corresponden a una calibración que permite el funcionamiento adecuado de los sistemas.
- Las rejillas deben mantenerse limpias.
- Es necesario que las puertas cortafuego de acceso de las cajas de escala se mantengan cerradas, por razones de seguridad y para que el sistema funcione adecuadamente.

2.3.10 Portón

Descripción

El acceso vehicular al conjunto o vivienda, está cerrado por un portón automático accionado por un control remoto.

Recomendaciones

- Por razones de seguridad y en atención al uso frecuente que tiene este portón, para poder contar con un eficiente servicio, es conveniente contratar la mantención periódica y posibles reparaciones con la empresa proveedora o con quienes ellos recomienden.
- Si la cerradura se pone dura coloque lubricante de silicona. No use aceite.
- En el caso de portones de abatir no someterlos a cargas concentradas en la punta.
- Como protección y por razones estéticas, al igual que las edificaciones, los portones deben ser repintados periódicamente.

2.4 Terminaciones

2.4.1 Pinturas

Descripción

Las pinturas que se han aplicado a los cielos, paredes, puertas y otros elementos de maderas y fierro son de buena calidad, pero tienen una duración definida que depende del adecuado uso de la vivienda y su mantención.

En general, se debe considerar que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que por efectos del tiempo, el sol y especialmente de la humedad las pinturas se envejecen, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

Pinturas Exteriores

- Es normal que la pintura exterior se decolore debido a los efectos del sol y la lluvia por lo que se recomienda repintar cada tres años.
- A fin de mantener los muros secos y protegerlos de la absorción de humedad, en especial los muros de orientación sur.
- Utilizar pinturas de acuerdo a recomendación de especialistas.

Pinturas Interiores

- Es recomendable repintar cada tres años debido al uso, roce y humedad generada por los habitantes de la vivienda, y en particular en zonas húmedas como baños y cocina, repintar cada dos años. Es recomendable el uso de pinturas resistentes a la humedad.
- En caso de pinturas lavables, las de manchas se pueden lavar suavemente, usando jabón neutro y la menor cantidad de agua posible. Evitar los limpiadores y paños abrasivos, o los cepillos de fibras duras. Las pinturas opacas muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes.

Elementos metálicos

- Revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido, en ese caso repintar previa limpieza con elementos con un anticorrosivo.

Barnices

- Es normal que la pintura o barniz exterior se decolore debido a los efectos del sol, y la lluvia, por lo tanto debe retocarse o repintarse cada dos años.
- Para retoques menores de barniz, existen en el mercado protectores o embellecedores con tinte fáciles de usar, que se mezclan con la veta de la madera.

2.4.2 Papeles murales

Recomendaciones

- Revise si la condensación al interior de la vivienda ha afectado al papel mural, en ese caso séquelo evitando así el riesgo de la aparición de hongos o que el papel se despreste.
- Las manchas en los papeles vinílicos se limpian con una esponja húmeda.

2.4.3 Enchapes de ladrillo

Descripción

Algunos paramentos exteriores de las viviendas están cubiertos con enchapes de ladrillo de arcilla hechos artesanalmente o en fábricas, los que presentan variaciones de volumen y cambios de tono entre ellos.

Recomendaciones

- En atención a que el enchape es relativamente frágil evite golpearlos fuertemente.
- La aparición de un elemento blanco y tizoso (eflorescencia) en la superficie del ladrillo es consecuencia de las sales contenidas en los materiales de construcción en presencia de humedad. Este es un fenómeno común y se puede limpiar frotando con un cepillo duro.

Para el caso de humedades exteriores se ha impermeabilizado el revestimiento mediante un tratamiento superficial que evita la absorción de agua, cabe destacar que dicho tratamiento tiene una duración aproximada de 2 años, tiempo luego del cual es recomendable volver a impermeabilizar, con una solución hidrorrepelente para ladrillos.

2.4.4 Cerámicas y fragües

Descripción

Los pisos de baños, cocinas, y terrazas están recubiertos con palmetas de cerámicas de primera calidad de colores inalterables y de fácil limpieza y mantención. Para obtener una mejor terminación del piso se ha colocado entre las palmetas, una pasta llamada «fragüe» que no cumple fines de unión.

Recomendaciones

- Las palmetas de cerámica son un material frágil, que sometido a caídas de objetos pesados o punzantes pueden saltar su superficie o trizarla.
- Los pisos de cerámica son fáciles de mantener, por lo que deben ser simplemente aspirados cuando sea necesario. Ocasionalmente, pasar un paño húmedo.
- La colocación de fragüe (pasta con la que se rellenan las separaciones entre cerámicas) no sostiene las cerámicas, y colabora a la impermeabilización del muro. Las grietas que se producen en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe nuevo.
- Las cerámicas instaladas en paredes o cubiertas de mesones de la vivienda se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente, o limpiador para baldosas. Los limpiadores abrasivos deslustran el acabado y pueden terminar manchándolo.



2.4.5 Alfombras muro a muro

Descripción

Se han utilizado alfombras y/o materiales adecuados para el tráfico considerado para la vivienda.

Dado que las normalmente vienen en anchos definidos, para su colocación ha sido necesario hacer cortes.

Se han utilizado cubrejuntas metálicos o de otro material en los encuentros de la alfombra con otro tipo de pavimento.

Recomendaciones

- El alfombrado se desgasta debido al tráfico y a las partículas de suciedad que quedan atrapadas profundamente en el tejido o pelo, más allá de la succión de la aspiradora. Las partículas de suciedad desgastan las fibras con un efecto de lima destiñendo las alfombras. Por ello resulta fundamental para la protección del alfombrado, que ésta se aspire ligeramente todos los días y minuciosamente una vez por semana.
- Efectuar la limpieza de su alfombrado, con un servicio especializado cada vez que sea necesario, esto es por lo menos una vez al año.
- Ya que la alfombra es un elemento de la vivienda que se usa permanentemente pueden presentarse algunas condiciones o daños de uso para los cuales a continuación presentamos un listado de sugerencias que permitan resolver o atenuar sus efectos:

1. Quemaduras

Preocuparse inmediatamente de cualquier clase de quemadura. Primero, recortar las fibras oscurecidas. Luego usar un limpiador sin jabón y una esponja con agua, contrate a un profesional para reemplazar el área dañada. Considere siempre al decidir efectuar el reemplazo de un área, que existirá siempre un cambio de tonalidad.

2. Compresión

Los muebles y el tráfico pueden comprimir las fibras del pelo del alfombrado. Los aspirados frecuentes en las áreas de alto tráfico y las ruedas o soportes que aumenten el área de contacto bajo los muebles pesados, pueden ayudar a evitar esto. Algunas alfombras resisten la compresión y el enmarañamiento. Las áreas de alto tráfico, como escaleras y pasillos, son las más susceptibles al enmarañamiento siendo esto un desgaste normal. Tenga especial cuidado de efectuar la reparación oportuna de puertas que raspan en la alfombra, evitando el deterioro prematuro de la zona por efecto del roce innecesario.

3. Desteñido

Todas las alfombras pierden lentamente su color, debido a la luz ultravioleta y efectos artificiales o del medio ambiente. Se puede retardar este proceso eliminando la suciedad con el aspirado, evitando la humedad ambiental y reduciendo la exposición a la luz solar con persianas o cortinajes.

4. Enganches

Los objetos con bordes agudos pueden enganchar algunas fibras de la alfombra. Cuando ocurra esto, cortar el enganche inmediatamente evitando que este aumente. Si el enganche es especialmente largo, no tratar de tirarlo porque se puede provocar la salida de otras fibras.

5. Manchas

Ninguna alfombra es a prueba de manchas. Entre éstas se encuentran las de tinturas para el cabello, de betún para zapatos, de pinturas, etc. También existen sustancias que destruyen o cambian el color de las alfombras, por ejemplo, los blanqueadores, cloro o productos con cloro incorporado, las lociones para el acné, los materiales para limpieza en seco, las vitaminas para plantas, los insecticidas y los alimentos o bebidas con colorantes naturales de colores fuertes. Como procedimiento de limpieza, pruebe primero cualquier solución quita manchas en una parte poco visible de la alfombra (espere más de 24 horas para revisar si se produce algún efecto no deseado), antes de usarla en un área grande. Aplique varias gotas de la solución, sostenga un papel blanco absorbente sobre el área por algunos segundos. Examine el papel para ver si se transfirió la tintura, y vea si la alfombra está dañada.

6. Bolitas

En su alfombra pueden aparecer bolitas de fibra, dependiendo del tipo de fibra y del tipo de tráfico. Si ocurre esto, recórtelas. Si cubren un área grande, pida consejo profesional.

7. Ondulación

En el alfombrado de muro a muro, la alta humedad puede causar ondulación. Si la alfombra permanece ondulada después de que se ha ido la humedad, hágala estirar por un profesional.

8. Sombreado

El tráfico doméstico hace que las fibras del pelo asuman diferentes ángulos: como resultado, la carpeta parece más oscura y más clara en estas áreas. Un buen aspirado, que haga que todo el pelo vaya en el mismo sentido, es una solución temporal, ya que el sombreado no se considera como una falla.

2.4.6 Radieres afinados

Descripción

Un afinado de mortero de cemento sobre el radier constituye la terminación de piso de su vivienda.

Recomendaciones

- Esta terminación, considerada de estándar mínimo tiene como objetivo contar, sólo en el período inicial de uso del a vivienda. Por esta razón es probable que se deteriore en plazo corto, ya que no está diseñado para soportar desgastes prolongados, los esfuerzo por reemplazarlo con un piso definitivo de mayor durabilidad en el tiempo, como cerámicas o pisos plásticos, debe ser preocupación especial de los propietarios.

2.4.7 Pisos entablados de madera natural

Descripción

Los pisos de madera de la vivienda han sido fabricados con tablas de madera natural machihembradas. En el cuidado diario de los pisos de madera, el mantenimiento preventivo es el objetivo principal. Muchos problemas pueden ser previstos antes que ocurran. Aunque los pisos son resistentes, no son indestructibles. Con cuidado y la mantención adecuada el piso de su vivienda piso le otorgará años de servicio, manteniendo su aspecto inicial.

Recomendaciones

- Encerar en forma periódica.
- Barrer diariamente o según necesidad. Nunca limpiar el piso de madera con un trapo demasiado húmedo, el exceso de agua hace que la madera se expanda y es posible que dañe el piso.
- No dejar caer objetos pesados o aguzados sobre los pisos de madera.
- Los pisos de madera responden notoriamente a los cambios de humedad en su casa. Especialmente durante los meses de invierno, las planchas o piezas individuales se expanden y contraen según cambia su contenido de agua.
- Usar limpia pies en las puertas exteriores para ayudar a evitar que llegue arena y arenilla al piso. La arena gruesa es el peor enemigo de los pisos de madera.
- Se producirá combadura si el piso se humedece. También es típica una leve combadura en el área de salidas de calor o junto a artefactos que producen calor.
- En caso de pisos acabados o vitrificados, no usar elementos abrasivos para la limpieza.
- La exposición a la luz solar directa puede causar dañar los pisos de madera. Para preservarlos en su belleza instale y use persianas o cortinajes en estas áreas.

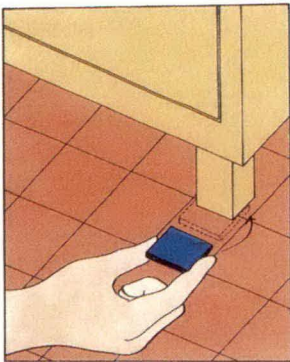
2.4.8 Pisos Flotantes

Descripción

Los pisos flotantes utilizados en la vivienda están constituidos por palmetas machihembradas de madera natural o aglomerada revestida con una película plástica. El cuidado diario de estos pisos es el objetivo principal. Con cuidado y la mantención adecuada estos pisos le darán años de servicio y satisfacción, reteniendo su belleza natural.

Recomendaciones

- Respetar rigurosamente las indicaciones de uso y mantención recomendadas por el fabricante.
- Barrer diariamente o según necesidad. Limpiar el piso con un paño seco.
- Limpiar periódicamente su piso con el producto recomendado por el fabricante, para remover todo residuo o película opaca de suciedad.
- No encerar, no envitillar, no usar jabón o detergente, no derramar agua directamente al piso, no usar productos con amoníaco.
- No dejar caer objetos pesados o aguzados sobre los pisos.
- Instalar protectores de piso adecuados (o ruedas especiales para pisos de madera) en las patas de los muebles que se apoyen sobre los pisos de madera. Los protectores ayudarán a que las sillas se muevan fácilmente sobre el piso, sin rallarlo. Limpie periódicamente los protectores para sacar la arenilla que se pueda haber acumulado.
- Usar limpia pies en las puertas exteriores para ayudar a evitar que llegue arena y arenilla al piso. La arena gruesa es el peor enemigo de estos pisos.



2.4.9 Quincallería

Descripción

Las cerraduras, chapas y perillas colocadas en la vivienda han sido producidas con alta tecnología lo que garantiza su buen funcionamiento durante un largo período de uso.

Recomendaciones

- Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poca mantención. Sin embargo, el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, y ocasionalmente puede ser necesario apretar sus tornillos.
- Lubricar periódicamente para prolongar su vida útil.
- Limpiar con productos no abrasivos, para evitar el desgaste prematuro del recubrimiento de terminación.

2.4.10 Muebles de closet, cocina y baño

Puertas y Módulos

Recomendaciones

- Para el cuidado de sus muebles de cocina (puertas y módulos), de superficies (laminadas-lacadas) utilizar un paño húmedo, no utilizar detergentes abrasivos o virutillas.
- Secar el exceso de agua en las superficies y revisar periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorio y cubierta como así también el sello entre cubierta y cerámica de muro.
- Si las bisagras se trancan o el deslizamiento sobre los rieles de los cajones está forzado, una pequeña cantidad de lubricante de silicona mejorará su funcionamiento.
- Revisar permanentemente las bisagras de puertas, apretando los tornillos de fijación cuando estos se empiezan a soltar. El reapretar periódicamente los tornillos evitará que se suelte una bisagra y se sobrecargue la otra provocando que las perforaciones se agranden.
- La operación de apertura de puertas de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido y no cargando los cajones o las puertas hacia arriba o abajo con el fin de evitar el desajuste de las bisagras.

Cubiertas de Muebles de Baño y Cocinas

Recomendaciones

- Usar una tabla de cortar para proteger sus cubiertas de cortes, piquetes o ralladuras.
- Proteger la cubierta del calor y de las ollas extremadamente calientes. No use las cubiertas como tablas de planchar, ya que desprenderá el revestimiento de su base.
- No poner cigarrillos encendidos en el borde del mesón ó vanitorios ya que se dañarán, mancharán o englobará.
- El sellado entre la cubierta y la pared, alrededor de los lavamanos u otros artefactos, se puede contraer, dejando una ligera separación. Es parte del cuidado del propietario mantener un buen sello en estas zonas, para impedir que la humedad llegue a la madera bajo la cubierta ó mueble base evitando su pudrición o combadura, acortando así la vida útil de los muebles.
- Evite los limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie. Usar un paño limpio con algún limpiador no abrasivo.
- El mármol, sus variedades y otras piedras naturales pueden ser sensibles a la acción de los ácidos. No exponer las cubiertas al cloro, limón, vinagre e incluso bebidas, debido a que pueden interactuar con la superficies y producir opacidades o manchas en esa área.
- Se recomienda limpiar las superficies de mármol con un paño húmedo con un detergente neutro. Luego del enjuague la superficie se puede abrillantar con un paño seco.
- El mármol y la marmolina no se saltan tan fácilmente como el esmalte de porcelana, pero puede ser dañado por un golpe fuerte. Evitar usar limpiadores abrasivos, esmaltes de uñas que provoquen manchas y hojas de afeitar en las marmolinas ya que estos dañan la superficie.

2.4.11 Espejos

Recomendaciones

- Para limpiar espejos use líquidos limpia vidrios. Cuide la caída de líquidos limpiavidrios sobre los artefactos sanitarios y cubiertas de mármol pues algunas fórmulas pueden deteriorar su acabado.
- Si se considera agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, evitar la instalación de las luminarias muy cerca de ellos, ya que un recalentamiento brusco puede originar que el espejo se trice.
- Revisar que los sellos perimetrales no se encuentren deteriorados, debido a que el vapor afecta la pintura interior de éste.

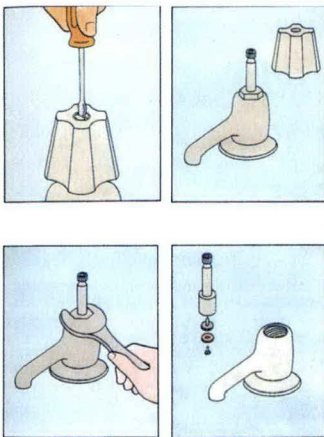
2.4.12 Artefactos sanitarios y griferías

Descripción

Los baños de la vivienda están equipados con artefactos sanitarios de loza y la cocina con un lavaplatos de acero inoxidable.

Recomendaciones

- Si el mecanismo del WC no corta el paso de agua correctamente deberá regular el mecanismo funcione correctamente.
- No permitir al gásfiter sellar el estanque del inodoro con «pasta de gásfiter» pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones.
- Evitar exponer el inodoro a golpes con objetos punzantes o pesados que puedan causar picaduras o agrietamientos.
- Cuidar las presiones anormales contra los estanques, es posible quebrar el estanque en los puntos donde se une a la taza.
- Las tapas de los W.C. deben ser manipuladas con cuidado pues son elementos delicados que se pueden quebrar con facilidad, además cada vez que sea necesario debe apretar los tornillos que la unen a la taza de WC, pues el no hacerlo provocará el desprendimiento de ésta desde esa zona.
- Evitar el uso de elementos clorados dentro del estanque, ya que pueden dañar las gomas y los sellos del mecanismos.
- La limpieza de los lavaplatos de acero inoxidable se recomienda hacerla con agua y jabón, para conservar su brillo. Evite los limpiadores abrasivos, éstos pueden dañar el acabado. Una limpieza ocasional con un buen limpiador para acero inoxidable acentuará el acabado.
- La grifería utilizada en su vivienda cuenta con servicio técnico propio, por lo que se recomienda llamar directamente en caso de desperfectos.
- En caso que una llave gotee se recomienda hacer una limpieza y revisión técnica correspondiente una limpieza de los filtros de la grifería, pues la acumulación de impurezas en ellos puede provocar el goteo constante.
- Es posible que pueda encontrar llaves que gotean o que no cierran bien. La empresa solucionará por un período de 3 meses a partir de la entrega del departamento todo lo que se refiera al arreglo de suelas de llaves que no cierran bien y a la revisión de llaves de paso que gotean a consecuencia de prensa de estopas sueltas. Posteriormente, esto arreglos serán de responsabilidad del propietario ,ya que corresponden a la mantención normal de estos artefactos. El teléfono



de las duchas debe ser manejado con cuidado tanto al colocarlo en su soporte como al sacarlo para evitar desprender su soporte de la pared, así como evitar estirar la manguera en exceso para no dañarla.

2.4.13 Calefón

Descripción

Para la producción de agua caliente se ha instalado uno o más calefones a gas, cumpliendo con todas las exigencias de ubicación, ventilación y evacuación de gases tóxicos.

Recomendaciones

- El calefón por ser un artefacto que puede llegar a constituir un peligro por mal funcionamiento, requiere de una cuidadosa mantención, debiendo ser revisado y limpiado por lo menos una vez al año o de acuerdo a las instrucciones del fabricante.
- Si advierte olor a gas, cortar la llave de paso y si es necesario, cierre también la llave general de paso en el medidor de gas. Llamar inmediatamente a la compañía de gas o a un servicio técnico autorizado.
- No se deben tapar las celosías de ventilación ubicadas en los recintos donde están instalados artefactos a gas, ya que permiten la ventilación y renovación de aire del recinto, necesarias para la buena combustión. Obstruirlos pone en riesgo su vida y la de su familia.
- En caso de cambio o reemplazo de calefón, haga la instalación con un instalador autorizado. Verifique la capacidad y chimeneas de ventilación de acuerdo al nuevo artefacto.

2.4.14 Cocina

Descripción

La vivienda puede estar equipada con cocina y, horno a gas o eléctrico y campana extractora.

Recomendaciones

- En la cocina u horno a gas, al igual que en el caso del calefón, si advierte olor a gas, cortar la llave de paso y si es necesario, cierre también la llave general de paso en el medidor de gas. Llamar inmediatamente a la compañía de gas o a un servicio técnico autorizado.
Seguir las instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto. El hecho que un artefacto esté aún dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención. La mantención de los artefactos desde la fecha de entrega es de su responsabilidad. Cada vez que contrate un servicio de mantención, preocúpese de guardar el comprobante donde se indica los trabajos y los plazos con garantía de ellos.
- No se deben tapar las celosías de ventilación ubicadas en los recintos donde están instalados artefactos a gas, ya que permiten la ventilación y renovación de aire del recinto, necesarias para la buena combustión. Obstruirlos pone en riesgo su vida y la de su familia.

2.5 Patios

2.5.1 Nivelación de terreno

Los terrenos han sido nivelados a modo de evitar que las aguas lluvias se dirijan hacia las viviendas, por lo que es su responsabilidad cerciorarse siempre, que al efectuar su proyecto de paisajismo, que estos niveles sean respetados.

En las zonas en que los rellenos sobrepasen los 50 cm de altura por razones de pendiente del terreno, el propietario deberá antes de efectuar jardines, terrazas u otras obras, compactar los terrenos para que estos no sufran asentamientos debidos al riego o a la lluvia. Dichos niveles y pendientes del terreno alrededor de la vivienda y hacia los muros medianeros son establecidos como parte del proyecto cuando se construye, por lo que los cambios de las pendientes e inclinaciones requerirán la debida asesoría para evitar problemas de desagüe y filtraciones hacia su vivienda o hacia los vecinos.

Deberá asimismo ponerse especial cuidado en el buen drenaje de los patios, ya sea por evacuación natural de las aguas o mediante la construcción de pozos absorbentes en el caso de alterar las alturas predefinidas en el proyecto, los que deben contar con una mantención periódica.

2.5.2 Cierros perimetrales

El terreno correspondiente a la vivienda (y/o al condominio) esta delimitado con un cierre perimetral (de madera, mallas de alambre, reja metálica, etc.) que requiere del mantenimiento periódico dado que están expuestos a la intemperie y al riego permanente. Debe considerarse una revisión periódica del estado y continuidad del cierre para mantener los niveles de seguridad necesarios.

Los cierros perimetrales no han sido diseñados para resistir cargas excesivas ni rellenos de jardines, ni pueden ser considerados como elementos estructurales de nuevas construcciones.

CAPITULO IV

Prevención de incendios**Descripción**

Los riesgos de incendio en las viviendas se producen principalmente por acciones cotidianas que generalmente se realizan en forma despreocupada y están principalmente relacionadas con el uso de artefactos eléctricos y de calefacción.

Recomendaciones

En los espacios comunes de edificios

El edificio cuenta con un sistema de red húmeda, de manguera y de un extintor, por cada piso y claramente señalizado. Asimismo, cuenta con extintores en la sala de máquinas de los ascensores, en la sala de calderas y en la sala de basura.

Además los edificios deben contar con sistemas de sensor de humo y alarma, conectado a una central, el que debe contar con la mantención adecuada.

La sala de basura cuenta además con un sistema independiente de ducha de agua. La operación de este sistema debe ser conocida por todos los empleados de la administración del edificio.

Para los edificios de 7 ó más pisos además se considera, una red seca para uso de bomberos.

En las viviendas**Extintor**

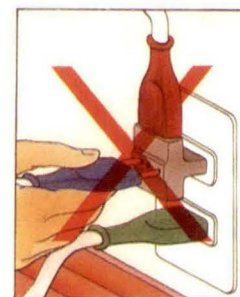
- Se recomienda contar con un extintor de polvo químico mayor a 5 Kg., ubicado en un lugar de fácil acceso, en lo posible cercano a la cocina.
- Todo el grupo familiar debe estar instruido en su adecuado manejo.
- La carga del extintor debe ser renovada de acuerdo a las indicaciones de su fabricante.

**Manejo de estufas****Cuidar el manejo de todo tipo de estufas respecto de:**

- Volcamiento en el caso de estufas de parafina.
- Mala orientación o cercanía a elementos de fácil combustión.
- Escapes en caso de estufas y/o calefacción a gas.

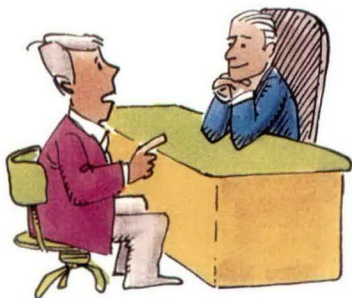
**Sobrecarga de circuitos eléctricos**

- Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados y en los circuitos diseñados para tal efecto.
- No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores.



CAPITULO V

Reparaciones y servicio Post Venta



- Su vivienda ha sido construida con materiales que cumplen las especificaciones de calidad del proyecto, con la participación de profesionales y trabajadores especializados.
- Todo el trabajo ha sido desarrollado bajo nuestra supervisión con el fin de obtener los mejores resultados posibles.
- Eventualmente pueden producirse fallas o no conformidades que por persistir o ser de mayor importancia es recomendable consultar a la empresa inmobiliaria o constructora a la que Ud. compró su propiedad.
- Para estos efectos las empresas cuentan con un Servicio de Atención al Cliente o Post Venta, las que reciben y atienden las consultas o solicitudes de atención respecto de fallas que afecten el buen uso de la vivienda, de acuerdo a un procedimiento que debe ser explicitado al momento de la entrega de la vivienda.
- Finalmente, recomendamos que en el caso de ejecutar, por cuenta propia, reparaciones lo haga utilizando de materiales de marcas prestigiadas, siguiendo las indicaciones del fabricante y realizadas por personal técnico idóneo. Esto contribuirá a mantener la calidad de la vivienda que usted ha adquirido.

CAPITULO VI

Cuidado del condominio

Planos

La empresa ha entregado a la administración de su edificio un completo archivo con los planos de arquitectura y de todas las instalaciones (sanitarias, eléctricas, gas etc.). Asimismo se le entregó la información de los principales contratistas y proveedores que intervinieron en este edificio.

Normativa

La ley N° 19.537 y el D.S.Minvu N° 46/1998 consagran el régimen de copropiedad inmobiliaria y regulan el establecimientos de condominios integrados por inmuebles sobre los cuales varios propietarios tiene dominio exclusivo , manteniendo bienes bajo dominio común.

El propietario o usuario de una vivienda, que forma parte de un condominio, debe conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que establece dicha ley.

Son obligaciones del copropietario:

- Conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamento de copropiedad.
- Cumplir con los acuerdos de las Asambleas.
- Cumplir con las indicaciones que imparta el Comité de Administración.
- Asistir a las reuniones de Asambleas.
- Pagar oportunamente los gastos comunes.
- Pagar los valores que se le hayan fijado por uso y goce de determinado bien común.
- Asegurar su vivienda y la proporción que le corresponda de los bienes de dominio común contra el riesgo de incendio.
- Dar facilidades para reparaciones que afecten a otros departamentos o los bienes comunes del usuario.

Son obligaciones del Administrador:

- Cuidar los bienes comunes, realizándoles mantenimiento preventivo y correctivo necesario, tales como: áreas verdes, aguas lluvias, sistemas de seguridad.
- Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin acuerdo previo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
- Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio.
- Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva, multas, intereses y primas de seguro.
- Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetral del condominio.
- Velar por la seguridad y expedición de las vías de acceso a los sitios de dominio exclusivo de los propietarios de un condominio de esta naturaleza.
- Rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado o cada vez que se le solicite.

Mantenimiento de plazas y áreas verdes

Mantener los jardines, árboles, juegos, mobiliario urbano es responsabilidad de todos los copropietarios. Esta responsabilidad se manifiesta mediante la colaboración personal, en los casos que sea necesaria, y la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del Administrador.

Recomendaciones

- Debe contarse con personal calificado para la mantención de áreas verdes, que además tenga conocimiento del cuidado que debe tenerse con las instalaciones subterráneas.
- Dadas las condiciones climáticas de la zona, el buen cuidado y mantención de áreas verdes depende de la oportunidad y cantidad del riego, especialmente durante la época de verano. Es necesario por lo tanto, la revisión permanente de los sistemas de riego automático, y la reparación de regadores en caso de ser necesario.

CAPITULO VII

Garantías

La ley vigente indica los plazos dentro de los cuales el primer vendedor debe responsabilizarse frente a fallas que pudiera presentar la vivienda en la construcción o en el diseño.

Los componentes de su vivienda, ya sean éstos instalaciones de servicios, artefactos, materiales de terminaciones, etc, cuentan con el respaldo de una garantía otorgada por el fabricante según sus propias normas y plazos de vigencia.

Es importante que el usuario de la vivienda, tenga presente que estas garantías se podrán hacer valederas en la medida que:

- Se respeten las indicaciones de operación y mantención del fabricante o proveedor.
- El uso de la vivienda se realice teniendo en cuenta las diversas recomendaciones contenidas en este manual.
- Los defectos o fallas no correspondan a un uso inadecuado del inmueble o por falta de mantenimiento.

Complementando a este manual, el propietario o usuario de la vivienda podrá recibir un listado de las garantías correspondientes en el que incluirá los antecedentes de los proveedores y/o fabricantes respectivos.

Esta publicación es propiedad intelectual
de la Cámara Chilena de la Construcción,
prohibida su reproducción total o parcial.

Diseño y Producción
Labadía & Drápela