



# Manual

---

para el Buen Uso  
y Mantenimiento  
de la Vivienda

## Presentación

<b>I. Deberes y Derechos</b>	<b>7</b>
I. a. Ley de Calidad de la Vivienda y Normativa	9
I. b. Garantías	9
I. c. Atención de post venta	10
<b>II. Sobre la Construcción y Estructura de mi Casa</b>	<b>11</b>
II. a. Estructura	12
II. b. Techumbre	13
II. c. Instalaciones	13
II. d. Terminaciones	13
II. e. Ampliaciones	14
<b>III. Para Mantener mi casa en Buen Estado</b>	<b>17</b>
III. A. Cuidados generales	18
III. A. a. La Humedad	18
III. A. b. El Agua Potable y el alcantarillado	21
III. A. c. La Electricidad	24
III. A. d. El Gas	27
III. B. Mantenciones Específicas	30
III. B. a. Muros y tabiques	30
III. B. b. Puertas	30
III. B. c. Ventanas de Aluminio	30
III. B. d. Pinturas	32
III. B. e. Alfombras y Cubrepiso	34
III. B. f. Pisos Plásticos	35
III. B. g. Quincallería	35
<b>IV. Espacios comunes</b>	<b>37</b>
<b>V. A modo de conclusión</b>	<b>40</b>
<b>Anexo Calendario de Mantenimiento</b>	<b>41</b>

## Presentación

Usted y su familia han logrado, con su esfuerzo, con el apoyo del subsidio habitacional y con su participación en la Fundación INVICA y Cooperativa PROVICOP, obtener su casa propia.

La vivienda es un bien preciado que necesita ser mantenida en buen estado, hacerlo es su responsabilidad.

Para orientar esta tarea, nuestra institución tiene el agrado de entregar a usted y familia el presente documento "**Manual para el Buen Uso y Mantenimiento de la Vivienda**", que ha sido elaborado en forma especial para todos sus socios y socias.

En él encontrará información y sugerencias que le serán de utilidad para cuidar su nueva vivienda.

A través de sencillos cuidados realizados periódicamente, podrá disfrutar de su vivienda, previniendo su desgaste y deterioro.

También se ha querido entregar a usted información sobre los deberes y derechos asociados a su vivienda y barrio de manera de que logren conformar una comunidad que aporte a su calidad de vida.

**Muchas gracias**



---

## I. Deberes y Derechos



## I. Deberes y Derechos

El adquirir su nueva vivienda conlleva para usted y su familia deberes y derechos, orientados al uso, cuidado y protección de su casa y su entorno, a saber:

**Sus derechos son:**

Derecho a una vivienda de acuerdo a las especificaciones y características técnicas informadas.

Derecho a recibir su vivienda en buen estado.

**Sus deberes son:**

Compartir y cuidar las áreas comunes que existan en su barrio. Nadie puede apropiarse de jardines, sedes vecinales, veredas, calles u otros espacios comunitarios.

Estar al día en el pago de los servicios básicos: luz, agua, aseo municipal, entre otros, evitando suspensión de dichos servicios.

Respetar los derechos de los demás.





#### a) Ley de Calidad de la Vivienda y Normativa.

La calidad de la vivienda está cubierta a través de una garantía establecida en la Ley N° 19.472 del 16/09/1996 Sobre Calidad de la Construcción, modificada por la Ley N° 20.016 del 27/05/2005, que establece que el responsable ante el comprador es el primer propietario vendedor –en este caso INVICA o PROVICOOP- y es quien debe asumir las reparaciones que deriven de las fallas y defectos en la calidad de la construcción por un periodo establecido en la ley.

Es importante establecer que los daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento de la vivienda, que se consideren de responsabilidad del propietario, no se encuentran contempladas como fallas en la calidad en la construcción de la vivienda y deben ser asumidas por éste. Por estas razones, es importante que siga con atención todas las instrucciones entregadas en este manual.

Junto a lo anterior, no serán imputables al propietario primer vendedor los defectos o fallas que se presenten a causa de trabajos de adecuación, ampliación o transformación ejecutados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble.

#### b) Garantías

El artículo N°18 de la Ley establece la responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda.

El plazo de garantía por fallas o defectos que afecten a la estructura soportante será de 10 años; por las fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, será de 5 años y finalmente si las fallas o defectos afectan a las terminaciones, el plazo será de 3 años. Estos plazos rigen desde la fecha de la recepción municipal, para los primeros casos, y para el último desde la fecha de la escritura de compraventa mencionada.

Se excluyen de las garantías los desperfectos generados por desgaste normal de las instalaciones y modificaciones hechas por terceras personas.





### c) Atención de post venta

La atención post venta corresponde al servicio que presta el vendedor o fabricante para garantizar asistencia y/o reparación de problemas debidos a falla o defecto de construcción en el período posterior a la entrega de la vivienda.

Por ello, al momento de la entrega de las llaves de su vivienda, debe revisarla y comprobar que todo esté en buen estado y funcionando correctamente.

En caso de existir observaciones, éstas deben quedar consignadas en el Acta de Entrega. Además, se le entregará una circular, con el calendario de atención en terreno para el caso que existan problemas que no fueron detectados durante la entrega de su vivienda.

Toda vivienda está expuesta a que se presenten problemas, y uno de nuestros objetivos es poder ayudarlo frente a éstos, para lo cual contamos con un equipo de post-venta, que conoce todos los detalles de su nueva vivienda.

Una vez recibida su solicitud de atención, el personal de post venta se contactará con usted para proceder a evaluar y calificar las labores a realizar; esta visita se realizará en días hábiles y una vez definidos los trabajos a realizar, se coordinará la fecha y hora de su ejecución, de manera de permitir su planificación y causar la menor cantidad de incomodidades posibles.

Se recomienda recurrir siempre a este Manual para precisar su problema y definirlo mejor, rescatando la información de su contenido ante cualquier eventualidad como primera medida.



---

## II. Sobre la construcción y estructura de mi casa



## II. Sobre la construcción y estructura de mi casa

Los antecedentes relativos a planos de arquitectura y de instalaciones (alcantarillado, agua potable, electricidad y gas domiciliario), han sido elaborados de acuerdo a las normas vigentes y cuentan con las aprobaciones correspondientes.

Estos antecedentes técnicos quedan en la Dirección de Obras de la Municipalidad y una copia ha sido entregada a sus dirigentes de asamblea, con el objeto de facilitar un eficiente servicio de información a todos y cada uno de los habitantes del conjunto habitacional.

### a) Estructura

Es la parte principal de una vivienda pues le otorga la estabilidad no sólo en reposo sino ante la acción de sismos. Sus elementos son: fundaciones (cimientos), sobrecimientos, pilares, tensores (para las albañilería de ladrillo prensado), losas, vigas y cadenas. Estos elementos no deben por ningún motivo ser demolidos por su cuenta. Si usted necesita ampliar su vivienda y debe demoler o cambiar alguno de estos elementos, usted necesita un proyecto de un ingeniero estructural, quien debe presentar los antecedentes de su cálculo a la Dirección de Obras Municipales (DOM) de su comuna.



Es necesario tener presente que al realizar modificaciones, bajo ninguna circunstancia se debe picar, demoler, modificar, o cortar elementos estructurales como por ejemplo, muros, pilares, vigas, losa superior o inferior, etc.; porque se efectúa un daño no solamente a la vivienda sino al pareo (vivienda contigua). De ser necesario un trabajo de este tipo, su ejecución debe contar con la autorización expresa de un ingeniero calculista y el respectivo Permiso Municipal de Obra Menor.



#### b) Techumbre

La techumbre está constituida por cerchas o tijerales y aleros. Sobre las cerchas o tijerales y aleros se instala la cubierta.

Al igual que la estructura de la vivienda, la estructura de techumbre no debe ser modificada por su cuenta. Si necesita transformarla, debe recurrir a un ingeniero estructural para que pueda justificar con cálculo las modificaciones y presentarla a la Dirección de Obras Municipales de su comuna. Se debe evitar el ingreso de personas al entretecho, salvo para inspección; en este caso se deberá comprobar si los materiales aislantes permanecen en su lugar, ya que al quedar espacios sin cubrir se pierde el efecto aislante.

El entretecho nunca debe ser utilizado como bodega para el almacenamiento de enseres y útiles ya que el peso provocará el desprendimiento de las planchas de cielo.

#### c) Instalaciones

Incluye la instalación eléctrica (tableros, interruptores, canalizaciones, alambrados), los ductos para corrientes débiles (teléfono, tv, cable), la instalación de agua potable (cañerías y llaves), la red de alcantarillado (ductos, cámara, desagües, sifones), los artefactos sanitarios y la red de gas licuado con calefón cuando corresponde.

#### d) Terminaciones

Corresponde a elementos que aportan protección y/o acabado a la vivienda, entre otros incluye las pinturas, los revestimientos (cerámicas, linóleo) y los pavimentos (alfombras, cerámica, pisoflex).





### e) Ampliaciones

Este tema usted lo ha conocido en su asamblea de programa y dada la importancia que tiene, por el impacto que provoca en su vivienda cualquier modificación y por la inversión de recursos económicos que requiere, le queremos recordar que antes de comenzar las obras, es importante saber qué es lo que se puede hacer en la propiedad y qué no. Lo anterior tiene que ver con conocer las limitantes que presenta la normativa municipal a la hora de construir.

#### Pasos a seguir:

1. Todas las consultas sobre ampliaciones deben hacerse en las oficinas de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva. En su escritura de Compraventa está la constancia de la Recepción Municipal de su casa, para que así usted la pueda identificar en la Dirección de Obras Municipal

2. Solicite los antecedentes que determinan la línea de antejardín que debe respetar, pues ésta varía según si la casa enfrenta un pasaje, una calle o una avenida





3. Solicite que le indiquen cual es el máximo autorizado para construir adosado al cierre divisorio con el vecino, pues al excederse de ello, deberá pedir una autorización notarial del vecino respectivo.

Usted debe tener presente que el cierre de las placas que separa la propiedad, no está diseñada para recibir cargas, por lo tanto, no debe construir sobre ellas o cargarlas apoyando materiales

4. Si su casa es casa esquina, es importante saber que tiene dos líneas de antejardín que respetar, una por cada calle a la que se enfrenta. Además, al delimitar su propiedad con rejas debe respetar la diagonal u "ochavo" de la esquina, ya que ésta es una exigencia Municipal, y permite el giro y la visibilidad de los vehículos que enfrentan la esquina.

Para los efectos de la presentación del expediente de construcción de la Municipalidad, hágase asesorar por un arquitecto, para lo cual puede concurrir al SAT (Servicio de Asistencia Técnica) en el Colegio de Arquitectos de Chile.

Por último, es muy importante tener en cuenta que toda ampliación produce alteraciones de la vivienda original, por lo cual necesariamente se deberá requerir la asesoría profesional competente, a objeto de dar las soluciones técnicas tendientes a mantener las condiciones estructurales de su casa y a la vez no comprometer a las otras que conforman el pareo.



---

### **III. Para mantener mi casa en buen estado**



### III. Para mantener mi casa en buen estado

Para que la vivienda se conserve adecuadamente requiere de cuidado y mantenimientos; desde el primer día de uso el responsable de esto es usted.

Su casa, al igual que todos los bienes materiales, en la medida que se usa, se va deteriorando. Para evitar que esto ocurra, es importante adquirir algunos hábitos al respecto y tomar algunas medidas a favor de su vivienda. Así su vivienda tendrá una mayor vida útil y además aumentará su valor.

#### A. Cuidados generales

##### a) La Humedad

### ¿Cómo se origina la humedad al interior de una casa?

Se origina en gran medida por el vapor de agua que se produce al cocinar, calefaccionar y secar la ropa al interior de la casa y por la presencia misma de las personas que la habitan.

### ¿Cuál es el problema si hay vapor de agua el interior de una casa?



El principal problema es que el vapor de agua se condensa al tomar contacto con las superficies frías (muros y vidrios) y forma gotas de agua. Esta condensación suelta la pintura y la mancha, daña los papeles murales, hincha las puertas de madera, facilita la aparición de hongos y puede propagar las enfermedades de los habitantes de su hogar.



## ¿Cómo puedo evitar la humedad al interior de mi casa?

### “UNA CASA BIEN VENTILADA ES UNA CASA SANA”

Mantener la vivienda bien ventilada es importante todo el año, tanto en invierno como en verano.

En invierno porque permite retirar el exceso de humedad y los gérmenes-bacterias que provocan las enfermedades típicas de esta estación, y en verano porque refresca nuestra casa.

Recuerde que una buena opción para ventilar su casa, es la llamada "ventilación cruzada", que permite que se formen corrientes de aire, lo que provoca que el aire circule con facilidad de afuera hacia adentro y viceversa. No se deben eliminar u obstruir las celosías o ranuras de ventilación.



**Además de ventilar, usted puede eliminar o disminuir el problema de la humedad adoptando algunos sencillos hábitos:**

- Cuando cocine, mantenga abiertas las ventanas
- Ventile el baño después de ducharse
- No calefaccione en exceso
- No coloque recipientes con agua sobre las estufas
- Seque los vidrios mojados en las mañanas
- Evite secar ropa dentro de la vivienda
- Trate de no planchar ropa húmeda en habitaciones sin ventilación
- No riegue en exceso plantas de interior
- Si es posible, instale en su cocina una campana con extracción de vapor hacia el exterior
- Evite filtraciones limpiando las canaletas y bajadas de aguas lluvias y revise periódicamente las planchas del techo de su vivienda



## ¿Cómo protejo mi casa de la humedad del exterior?

- Para evitar que la humedad del exterior llegue al interior de su vivienda, no plante flores, arbustos o pasto, que requieran mucha agua, pegados a las murallas del primer piso de su vivienda. Prefiera usar maceteros.
- La luz directa y la buena ventilación son esenciales para la salud de la familia.
- Mantenga los muros exteriores despejados para facilitar la ventilación y asoleamiento.
- Evite que los niños jueguen en las bajadas de agua porque se desprenden.
- Cuide las cámaras de alcantarillado. No bote basuras en su interior ni transite con vehículos sobre ellas, porque romperá la tapa.
- Cada cierto tiempo debe repintar el exterior de la vivienda.





## b) El Agua potable y el alcantarillado

El cuidado de las instalaciones de agua potable y alcantarillado son de gran importancia ya que permiten prevenir pérdidas de agua, obstrucciones de alcantarillado, inundaciones y daños en su hogar.

Las aguas servidas son evacuadas mediante una red compuesta por tubos, descargas y cámaras conectadas a los emisarios de evacuación de la empresa sanitaria correspondiente.

### ¿Cuáles son los problemas que se pueden presentar?

- Obstrucción de los desagües del baño, lavatorios, ducha y lavaplatos
- Filtraciones de agua en cañerías o problemas para cerrar una llave
- Deterioro prematuro de las llaves y mecanismos del baño
- Pérdida del agua en el estanque del baño

### ¿Cómo evitamos estos problemas?

Para evitar que un pequeño problema se convierta en un deterioro mayor para su vivienda, tenga en cuenta lo siguiente:

- Limpie periódicamente los sifones de lavaplatos y lavatorios, porque allí se acumulan residuos
- No bote elementos como algodón, toallas higiénicas, pañales desechables o restos de comida en los sanitarios
- Use rejilla en todos los desagües





- No use el receptáculo de ducha como lavadero de ropa
- Revise y reponga, en caso de ser necesario, el sello de silicona en los contornos de los receptáculos de la ducha o tina. Hágalo, al menos dos veces por año
- No golpee ni sacuda las cañerías
- Las llaves o grifos de agua fría y caliente y las llaves de paso, se deterioran frecuentemente debido a que los mecanismos de ajuste y cierre se dañan por efecto del uso, siendo causante de goteras y filtraciones. En este caso se recomienda reemplazar el elemento de sello correspondiente. El daño se produce normalmente por efecto de la arenisca que trae el agua potable y por la dureza de ésta. Recomendamos hacer una limpieza y revisión a los filtros y/o aireadores, pues la acumulación de impurezas en ellos puede provocar el goteo constante. Cuando cierre las llaves, no las apriete en exceso
- Evite el uso de elementos corrosivos que dañen gomas, sellos o mecanismos
- El mango de la ducha teléfono 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 en exceso la manguera flexible para no dañarla
- Si el mecanismo del WC no corta el paso del agua correctamente deberá regularlo para que funcione correctamente
- Evite exponer los artefactos a golpes con objetos corto punzantes o pesados que pueden provocar picaduras o grietas



- Compruebe y reponga periódicamente los sellos de atraque de artefactos con muros, para impedir el paso del agua por infiltración. Se recomienda, si no existen, colocar revestimientos de linóleo o cerámica
- La limpieza de artefactos se debe hacer con agua y jabón o productos recomendados para ello, evite los limpiadores abrasivos pues estos dañan los acabados
- Para asegurar el buen funcionamiento de la grifería, los aireadores y los difusores de las duchas se debe evitar la acumulación de sales y durezas, para lo cual se recomienda el uso de detergentes para baños (removedores de sarro o en su defecto , vinagre)



Si se produce una filtración de agua, consulte a un técnico y repare el desperfecto de inmediato.



### c) La Electricidad

La instalación eléctrica de nuestro hogar debe mantenerse en perfectas condiciones, no sólo para proteger y alargar la vida útil de todos nuestros aparatos eléctricos, sino lo que es más importante, para la seguridad de nuestra familia.

La instalación domiciliar de electricidad comprende la red de abastecimiento de energía eléctrica para iluminación y enchufes con circuitos separados. Se ha instalado en la cocina un enchufe de mayor capacidad (16 A ) destinado a artefactos de mayor consumo ( 2000 Watts).

El funcionamiento de esta red es controlado por un tablero en el que se encuentran ubicados interruptores automáticos individuales que controlan los circuitos de alumbrado y enchufes, y un protector diferencial.

El protector diferencial es un aparato ubicado junto a los interruptores automáticos en el tablero principal, su objetivo es interrumpir el paso de corriente en forma instantánea, cuando detecta alguna alteración en la instalación eléctrica de enchufes de su hogar. Además en el medidor existe un interruptor general que controla toda la energía de la vivienda.

El sistema eléctrico posee una conexión a tierra del medidor para que en caso de una eventual descarga eléctrica la corriente se conduzca hacia la malla a tierra y evite daño a las personas o artefactos.



## ¿Qué debemos tener en cuenta para el uso y mantención de estas instalaciones?

- Revise periódicamente enchufes y cables
- No aumente la cantidad de enchufes existentes
- Mantenga en buen estado los artefactos que usan electricidad: refrigeradores, televisores, radios y otros
- Para la conexión de los artefactos, evite el uso de triples y alargadores porque se recalientan y constituyen riesgo de incendio
- No sobrecargue la red eléctrica haciendo funcionar al mismo tiempo varios artefactos de alto consumo (plancha, lavadora, microondas y otros)
- Identifique plenamente la ubicación del tablero y cada uno de sus elementos, en caso de corte examine siempre los interruptores automáticos verificando su estado
- Cuando un corte sea externo baje los automáticos, con el fin de que una vez que se reponga el suministro los artefactos no se dañen ante el golpe de corriente
- Cuando se activa un interruptor automático éste queda en posición neutral, para activarlo nuevamente deberá bajarlo completamente y volverlo a subir. Si en caso de efectuado este procedimiento el automático vuelve a saltar, es recomendable revisar los artefactos enchufados y luminarias conectadas al circuito respectivo, ya que puede haber un artefacto que esté provocando el corte de energía, o tal vez exista un mayor número de equipos eléctricos conectados que la capacidad instalada



- Los interruptores automáticos y el protector diferencial actúan por fallas en la instalación o en los artefactos. El diferencial protege a las personas en caso de contacto con la red eléctrica
- Para realizar algún cambio 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
- Antes de hacer trabajos en tabiques, cielos, muros etc., verifique la ubicación de los ductos de los diferentes circuitos eléctricos confrontándolo con el respectivo plano

Las ampolletas fluorescentes compactas o de bajo consumo son más eficientes porque emiten su luz con un mínimo de producción de calor, por ejemplo:

**Una ampolleta de bajo consumo de 9 watts equivale a una ampolleta incandescente de 40 watts**

**Una ampolleta de de bajo consumo de 11 watts equivale a una ampolleta incandescente de 60 watts**

**Una ampolleta de de bajo consumo de 15 watts equivale a una ampolleta incandescente de 75 watts**



Es efectivo que una ampolleta de bajo consumo cuesta varias veces más que una ampolleta incandescente, pero su duración será unas diez veces mayor. A largo plazo obtendrá ahorro energético y una disminución importante en su cuenta de electricidad.

**Corrientes débiles**

Su vivienda cuenta con ductos que permiten la instalación y conexión de servicio telefónico, Internet y/o TV cable.

**Importante**

Se aconseja utilizar las salidas proyectadas a fin de evitar la distribución de cables a la vista que además de poco estéticos son peligrosos.

d) El gas

## ¿Qué debemos tener en cuenta para las instalaciones de gas?

Si su vivienda tiene instalada la red de gas licuado y calefón, a ella se debe conectar la cocina y los balones de gas.

- La instalación de la cocina y del calefón, debe ser hecha por personal autorizado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles
- Tenga la precaución de que cuando la alimentación de gas de la cocina quede en el lado contrario del artefacto, la conexión sea hecha con un flexible con protección metálica o con cañería



- Revise periódicamente las mangueras o cañerías que conducen el gas, para detectar posibles filtraciones, usando para ello jaboncillo, nunca use fósforos
- En caso de fuga de gas, ventile y no encienda ningún aparato eléctrico
- Si hay fuga de gas por un tiempo prolongado, se puede producir una explosión al encender un fósforo o sufrir una intoxicación grave al respirarlo
- Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas en algún artefacto, o producto de un sismo, cierre la llave principal y llame inmediatamente a un servicio técnico de emergencia, ventile el recinto
- Conozca la ubicación y la forma de operación de las llaves de paso
- Las celosías de ventilación no deben taparse bajo ninguna circunstancia
- Mantenga sus artefactos de gas de acuerdo a las recomendaciones del fabricante o proveedor

Bajo ninguna circunstancia deben intervenirse 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, ésta deberá ser ejecutada por un instalador autorizado y con inscripción vigente, quien deberá revalidar la certificación.



### Calefón

Por ser un artefacto que puede llegar a constituir un peligro por mal funcionamiento, requiere de una cuidadosa mantención, debiendo ser revisado y sometido a una limpieza profunda por lo menos una vez al año o en períodos menores si así lo recomienda el fabricante.

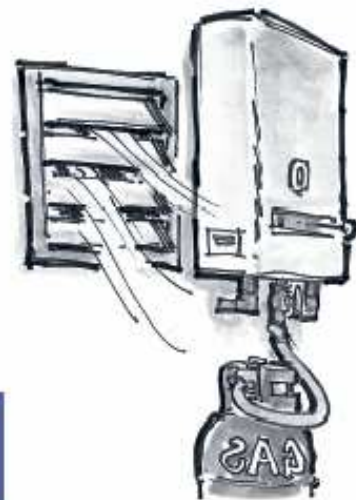
#### Importante

Cuando está encendido, el calefón produce monóxido de carbono que no tiene olor, pero si se respira produce envenenamiento y puede causar la muerte. Por eso debe instalar el calefón en un lugar con adecuada ventilación y nunca dentro del baño.

Si advierte olor a gas, corte la llave de paso y si es necesario, cierre también la llave general de paso en el nicho de balones. Llame inmediatamente a un servicio técnico autorizado.



- Especial cuidado debe tenerse al querer cerrar los recintos donde se encuentra el calefón, ya que interfiere la ventilación y la alta cantidad de oxígeno que requiere la combustión, poniendo en riesgo su vida y la de su familia
- La instalación de un calefón debe ser ejecutada por un instalador autorizado, debiendo revisarse la capacidad y chimeneas de ventilación de acuerdo al artefacto





## B. Mantenciones específicas

### a) Muros y tabiques

- Evite perforar los tabiques y martillarlos, porque pueden destruirse. Si tiene que colgar objetos en los muros estructurales, utilice un taladro y tarugos plásticos
- En los muros del baño y la cocina es conveniente colocar revestimientos vinílicos, azulejos o cerámicos. Son higiénicos, evitan filtraciones en los muros y la formación de hongos

### b) Puertas

- Es importante no golpear las puertas al cerrarlas ya que éstas se deterioran
- Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a humedad o a que está descolgada o mal instalada. 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
- Barnizar o pintar periódicamente las puertas para prolongar su vida útil; se deberá tener cuidado de cubrir todos los cantos (laterales, superiores e inferiores)

### c) Ventanas de Aluminio

- No golpee las ventanas al cerrarlas, ya que esto deteriora los muros o tabiques que las soportan
- Si coloca protecciones, no cierre ventanas. Recuerde la importancia de ventilar bien la vivienda



- Cuide 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, se deben mantener limpios los perfiles inferiores evitando así dañar los carros o patines 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 sello, usar sellantes acrílicos o de poliuretano, evitando sellos de silicona ácida que no son apropiados
- Mantenga las 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 la canal inferior de los marcos de las ventanas, para esto se han colocado deflectores y perforaciones que permiten la salida del exceso de agua al exterior
- La mayoría de las ventanas de corredera están diseñadas para moverse con un leve tirón. Si la ventana se tranca o se requiere demasiada presión para abrirla o cerrarla, chequear que la hoja esté correctamente sobre el riel, revisar los elementos de rodaje y quincallería que la componen y aplicar lubricante evitando los productos a base de petróleo. Todas estas recomendaciones son válidas para el caso de que su vivienda cuente también con ventanas de PVC



#### d) Pinturas

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 envejecen, pierden colorido y brillo, e incluso pueden llegar a desprenderse.

- Es recomendable que repinte cada dos años debido al uso, roce y humedad, en particular con mayor frecuencia en zonas húmedas como baños y cocina (si se tiene ambientes muy húmedos se debe pintar cada año). En éstos, se propone la utilización de pinturas resistentes a la humedad y recomendadas para ese uso
- En caso de pinturas lavables, las manchas se pueden lavar suavemente, usando jabones neutros y la menor cantidad de agua posible. Evite los limpiadores y paños abrasivos, o cepillos de fibras duras. Las pinturas opacas muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes

En algunos casos, los muros de albañilerías interiores no se encuentran pintados, si desea pintarlos, usted deberá proceder de la siguiente manera:

1. Primeramente se procede a la limpieza de los muros, eliminando todo el polvo depositado sobre ellos. Si se presentan restos de eflorescencias de sales, éstos se eliminan pasando un trapo húmedo (casi seco) sin ningún producto agregado.
2. Seguidamente, sobre el muro seco, sin resto de humedad proveniente de la limpieza, se procede a pintar con un látex de buena calidad.



3. Se recomienda pintar con látex vinílico en el interior de la vivienda, ya que este tratamiento permite la aireación de los muros. No es aconsejable el uso de óleo ya que este material sella los poros de los muros aumentando considerablemente el fenómeno de la condensación.

4. Se exceptúan de esta indicación los recintos de baño y cocina.

## ¿Cuándo es recomendable pintar?

La mejor época es en verano, de diciembre a marzo, porque las viviendas no están húmedas como ocurre en los meses lluviosos.

## ¿Cuáles son los tipos de pintura que existen?

Base solvente: Óleos (opaco, semibrillo y brillante), esmalte sintético.

Base al agua: Látex y esmalte al agua (sin olor, secan rápido, se lavan y desmanchan).

## ¿Qué pintura debo aplicar?

Las pinturas vienen con indicaciones sobre su uso y aplicación, sin embargo, a continuación se dan algunas recomendaciones generales sobre las distintas aplicaciones:



## Interior

### **Baño y Cocina (muros y cielos):**

Esmalte al agua , óleo semibrillo, esmalte sintético.

### **Otros Recintos (dormitorios, estar, comedor):**

Cielos y Muros: látex acrílico.

Puertas y Marcos: óleo semibrillo, esmalte al agua.

## Exterior

### **Albañilería y Hormigones:**

Látex para exteriores, esmalte al agua, impermeabilizantes

Maderas: Óleo brillante, esmalte sintético.

### **Puertas acceso:**

Barniz con filtro solar, esmalte al agua satinado, esmalte sintético.

## e) Alfombras y Cubrepiso

- aspire frecuentemente las alfombras para eliminar el polvo, pelos de animales, pelusas, etc. Su mayor desgaste es causado por la falta de limpieza y no por el tráfico. Se debe aspirar despacio, absorbiendo así la mayor cantidad de suciedad, aún si está recién instalada
- Use limpia pies en la entrada de su vivienda
- No arrastre sus muebles pesados, coloque trozos de alfombra bajo las patas de los muebles para evitar hendiduras
- No tire nunca una fibra más alta que las otras, en caso de una alfombra de pelo cortado o un rizo de buclé, solo córtela a ras con tijeras
- Proteja las zonas de mayor circulación con pasillos de alfombra, que además de ser decorativos prolongan la vida útil de su alfombra



#### f) Pisos Plásticos (piso-flex)

- Este piso se mantiene en base a trapeado húmedo y aplicación de cera emulsionada especial para pisos vinílicos y/o plásticos; prefiera ceras líquidas e incoloras
- No utilice productos solventes como varsol, bencina, parafina, virutilla líquida, u otros semejantes. El empleo de solventes sólo producirá perjuicios, ya que degrada el material y penetra entre la unión de las palmetas provocando su posterior desprendimiento previa aparición del pegamento disuelto (manchas negras entre palmetas)
- No lave sus pisos con exceso de agua ya que penetrará por el borde de las palmetas acumulando humedad debajo de ellas, lo que a la larga producirá que éstas se suelten
- Proteja este pavimento colocando trozos de alfombras en las patas de los muebles, así evitará ralladuras y quiebres

#### g) Quincallería

- Las perillas, pomos y cerraduras deben funcionar correctamente con poca mantención. Sin embargo, con el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes y ocasionalmente apretar sus tornillos
- Lubrique periódicamente para prolongar su vida útil. Lubricar con grafito molido es óptimo y económico (lápiz grafito o mina)
- No limpie con productos abrasivos ya que retiran la capa del barniz protector que cubre los pomos y guarniciones. El pulido se debe hacer con un paño suave

---

## IV. Espacios comunes



#### IV. Espacios comunes

Para que su vivienda sea un lugar agradable para su familia, es necesario que el entorno que lo rodea también lo sea. Tan importante como la vivienda, es el entorno donde viviremos, por eso es necesario cuidar el barrio. Queremos destacar algunos puntos que se relacionan con los deberes y derechos para lograr un entorno armónico y de respeto entre los vecinos.

##### Mantenimiento y cuidado del entorno:

###### a) Extracción de basura

Es importante que la basura que se acumule diariamente sea debidamente envuelta en bolsas de plástico y guardada en recipientes sólidos. Asimismo, es recomendable, que la basura se extraiga de la vivienda al momento en que pase el camión recolector. Si esto no es posible, es deseable dejar la basura en recipientes debidamente protegidos para impedir que los animales puedan volcarla y desparramarla en las áreas comunes

###### b) Conservación de veredas

Cada vecino debe mantener el frente de su casa limpio en lo concerniente a veredas y cunetas, incluidos los sumideros de aguas lluvias, esto quiere decir libre de ramas, tierra u hojas que pueden ser causa de anegamientos o inundación.

Los vecinos deben evitar que sus vehículos transiten por las veredas, pues éstas no están diseñadas para recibir grandes cargas. Una vereda quebrada es molestia para todos.

###### c) Cámaras de alcantarillados y grifos

No abra las cámaras de alcantarillado para evacuar aguas que corran por las calzadas, esto podría originar un accidente.





Los grifos de agua sólo pueden ser utilizados en caso de incendio. No utilizar con otros fines.

#### **d) Servicios de urbanización**

Una vez entregadas las obras de urbanización a los distintos Servicios, cualquier mal funcionamiento debe ser informado o reclamado a éstos: por ejemplo, luminarias que no enciendan y/o que se mantienen encendidas, tuberías de alcantarillado obstruidas, limpieza de canales de riego, rotura de matrices, etc.

Las redes de alumbrado, luminarias, transformadores, acometidas y medidores sólo pueden ser intervenidos y revisados por personal de la compañía eléctrica, en consecuencia ante cualquier instancia el propietario debe dirigirse a la empresa que le corresponda.

#### **e) Escombros**

Al realizar ampliaciones y trabajos en las viviendas se debe retirar todo escombros o basura de las vías de circulación. Por ningún motivo depositarlas en áreas verdes o sitios eriazos, ya que es origen de una multa por parte de la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad.

#### **f) Plazas y áreas verdes**

Las familias organizadas deben velar para que estos espacios de esparcimiento no se constituyan en lugares peligrosos. Para tal efecto, deben mantenerse en buen estado los escaños o asientos, jardines y árboles. Cuando la comunidad se organiza y se hace cargo de espacios como éstos, pueden ofrecer a niños(as), jóvenes y adultos un sano pasatiempo.

Mantenga el riego y cuidado de los árboles enfrente de cada propiedad y de las áreas verdes en conjunto.



## V. A modo de conclusión

En este Manual, hemos querido entregar a ustedes el máximo de aportes prácticos y recomendaciones necesarias para la buena conservación, uso y mantenimiento de su vivienda.

La tarea más importante ahora, corresponde a usted y a todos los vecinos: transformar el esfuerzo que han realizado para adquirir su vivienda en proyectos que les permitan vivir tranquilos y confortables en su hogar y que su comunidad sea organizada, participativa y solidaria; trabajando en provecho de todos.

Nuestra institución, ve así nuevamente cumplida la misión para la que fue creada, contribuir al desarrollo personal, familiar y comunitario de nuestros socios, mediante la entrega de la mejor solución habitacional posible.



## Anexo

### Calendario de Mantenimiento

ACTIVIDAD	FRECUENCIA RECOMENDADA	PERIODO DEL AÑO ÓPTIMO			
		Otoño	Invierno	Primavera	Verano
<b>Pintar</b>					
Muros exteriores	Cada 2 años				●
Puertas, ventanas y marcos	Cada 2 años				●
Muros interiores	Cada 2 años				●
Baños y cocina	Todos los años				●
<b>Revisar, limpiar o reparar</b>					
Techo, canales y bajadas de agua	1 vez al año				
Ventanas de aluminio	1 vez al año		en cualquier período		
Sifones de lavamanos y lavaplatos	1 vez al año		en cualquier período		
Calefón	1 vez al año		en cualquier período		
<b>Revisar, reparar o reponer</b>					
Griferías (filtraciones, goteos, flexibles, etc.)	2 veces al año				
Sellos de muros, puertas y ventanas	1 vez al año		en cualquier período		
Sellos de artefactos sanitarios	1 vez al año		en cualquier período		
<b>Lubricar</b>					
Bisagras y cerraduras	2 veces al año		en cualquier período		
<b>Fumigar</b>					
Interior y jardines	2 veces al año		en cualquier período		