Manual de la vivienda

Manual de uso y cuidado de tu vivienda

CISS

LA EXPERIENCIA DE VIVIR

índice

> PRESENTACIÓN pág. 01

> RECOMENDACIONES GENERALES pág. 03

Ampliaciones o modificaciones a las vivienda
Mantenciones periódicas a la vivienda
Pauta de mantenimiento invierno
Pauta de mantenimiento verano

> CONDOMINIOS pág. 11

Derechos y obligaciones de los copropietarios
Pauta de mantención de los bienes comunes

> FISURAS pág. 19

Fisuras en los muros
Reparaciones de fisuras

> HUMEDAD pág. 23

Humedad del primer año
Humedad por condensación
Humedad lluvia y otros
Humedad de jardines
Ventilación

> PUERTAS Y VENTANAS pág. 29

> PINTURAS pág. 31

> CONSIDERACIONES INTERNAS DE LA VIVIENDA Y SU MANTENCIÓN pág. 33

Colgado de cuadros
Mantención de alfombras
Mantención de pisos
Vanitorios marmolina

> INSTALACIONES pág. 35

Sanitarias
Eléctricas

> RIESGO DE ACCIDENTES PREVENCIÓN DE INCENDIOS pág. 39

> CONSIDERACIONES EXTERNAS DE LA VIVIENDA Y SU MANTENCIÓN TERRENO - JARDÍN pág. 41

> ANEXO MANUAL DE USO DE LA VIVIENDA - CONDOMINIO AIRE MEDITERRÁNEO pág. 46

Consorcio Inmobiliario
San Sebastián

presentación

Felicitaciones por su desición de comprar una vivienda de uno de los proyectos de Consorcio Inmobiliario San Sebastián (CISS).

CISS se esfuerza constantemente por entregarle a sus clientes, productos que ofrezcan comodidad, seguridad, funcionalidad, espacio, estética y vida en familia. Esto lo hace a través del desarrollo de nuevos barrios residenciales de casas y departamentos, sean estos en condominio o en loteos, intentando brindar a sus clientes un producto de excelente calidad.

Bajo este objetivo tan importante seleccionamos a destacados arquitectos e ingenieros, quienes junto al equipo directivo de la empresa, permiten lograr un producto óptimo en distribución exterior y estética exterior.

Por otra parte el Consorcio Inmobiliario San Sebastián tiene especial cuidado en la elección de los proveedores para cada uno de los elementos que conforman cada vivienda, velando por la calidad de los materiales empleados. De esta manera, su vivienda es el resultado de un proceso de diseño y construcción serio y profesional, donde han participado hombres y mujeres que trabajaron juntos con el único objetivo de obtener la satisfacción personal del cliente y la de su familia. Es nuestro interés que desde el momento en que usted tomó contacto con nuestra empresa, sea bien atendido y sus problemas solucionados, tanto antes, durante y después de la entrega de material de su vivienda. El presente documento le entrega un detallado manual de Uso y Mantenimiento adecuado de la vivienda que ha adquirido, con información y consejos prácticos para un mejor aprovechamiento y prolongación de la vida útil de su hogar.

recomendaciones

Nuestro deseo es entregar a cada propietario un Manual que oriente en algunos aspectos relacionados con la mantención general de su propiedad y de las dedidas preventivas que se deben considerar para obtener un máximo bienestar y prolongación de la vida útil de su vivienda. Rogamos excusarnos si considera que algunas de las indicaciones son demasiado obvias y conocidas por usted, pero nuestra experiencia nos indica que es mejor darlas a conocer para así evitar futuros problemas en el uso de su vivienda.

recomendaciones

Manual de la Vivienda

1 Ampliaciones o modificaciones a la vivienda

Existen algunas recomendaciones generales que deben tenerse presente:

1. **Su vivienda está formada por una estructura resistente y por tabiques no estructurales.**

   Cuando usted haga ampliaciones o modificaciones interiores, no debe picar o cortar los elementos estructurales (pilares, vigas, enmaderación de techumbres, diagonales, tensores de fierro, etc.); puede quitar los tabiques o elementos no estructurales, pero en todo caso es recomendable consultar previamente a un profesional calificado, ya que de otra forma se obtendrán malos resultados que traen como consecuencia problemas de tipo técnico, estructural, estético, de costo, legales y de ordenanza municipal.

2. Es importante al efectuar una modificación o reparación que signifique una alteración de muros, tabiques, pavimento o jardines, por pequeña que sea, **consultar siempre los planos de instalaciones.**
   De esta manera se evita que por desconocimiento de un problema mínimo pueda derivarse en uno mucho mayor o más serio.

3. Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, gas y tableros generales de electricidad, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de estas instalaciones se sepa como actuar. Es imprescindible instruir de esto a todos los ocupantes de la vivienda, en caso de que su vivienda cuente con calefacción central debe tomar igual precauciones con llaves de paso y termostatos.

4. **Como medida práctica, siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves de la casa en un lugar visible.**

5. Por último el cuidado y mantención de su vivienda **depende de usted, toda vivienda para que se conserve, tiene que ser mantenida.** Cuando se produzcan fallas no espere y resuélvalas de inmediato para así evitar problemas mayores.

2 Mantenciones periódicas a la vivienda

Uno de los principales objetivos de Consorcio Inmobiliario San Sebastián es construir una vivienda de larga duración; y para ello ha utilizado excelentes materiales acompañado de un gran diseño. no obstante lo anterior, la larga duración solo es posible de lograr, si además viene acompañada por una adecuada y periódica mantención de la vivienda y de todos los elementos que la componen.

La mantención periódica resulta esencial, debido al desgaste por el uso normal, las características inherentes de los materiales y el servicio normal requerido por los sistemas mecánicos.

Cabe tener presente al respecto, que fluctuaciones de temperatura y humedad también afectan a su vivienda. Muchas veces, un ajuste o reparación de menor cuantía realizada en forma inmediata, ahorra en el futuro reparaciones más serias y demorosas.

Tome nota también que el descuido en las mantenciones periódicas anulará la garantía de calidad de la vivienda.
Preocupándose de su nueva casa, se asegurará de disfrutar de ella en óptimas condiciones por muchos años.

CISS reconoce que es muy difícil poder anticipar y describir en detalle todo lo necesario para el buen cuidado de cada elemento de una vivienda, pero en este Manual de Uso de la Vivienda, hemos abarcado todos aquellos detalles que a nuestro juicio son los más importantes. De igual forma, junto con detallar los problemas más frecuentes a que se enfrentan las viviendas, mencionamos sugerencias de uso y mantención.
A continuación nos permitimos indicarle algunas pautas de mantenimiento de carácter general que son útiles de llevar a cabo una vez al año.

2.1 Pauta de mantenimiento previo al invierno

1. **Canaletas:**
   Efectúe al comienzo de cada año, limpiezas y revisiones de las canaletas y bajadas de aguas lluvia, verificando el estado de éstas, con el fin de detectar posibles perforaciones, sellos, contrapendientes, etc.

2. **Techo:**
   Revise además periódicamente las techumbres, pues producto del viento, radiación solar o instalación de artefactos complementarios (antenas, chimeneas, etc.), pueden sufrir roturas o desplazamiento de tejuelas, lo que producirá filtraciones.

3. **Cañones:**
   Revise combustiones lentas, calefont o chimeneas, las que por mala instalación provocan filtraciones de viento y agua, y pueden aportar demasiada humedad al ambiente interior provocando condensación excesiva que deteriora la vivienda.

4. **Ventanas:**
   Revise y repare de ser necesario, los sellos cortados de ventanas, interiores y exteriores.

5. **Condensación:**
   Ventile diariamente su vivienda para evitar focos de humedad y condensaciones producto de sistemas de calefacción (estufas a parafina, secadores de ropa, etc.)
   Limpie los perfiles de aluminio en el interior de la vivienda, para facilitar la evacuación de agua de condensación presente en las ventanas.

6. **Sistema de Ventilación Pasiva**
   Preocúpese que los ductos de ventilación pasiva que posea su vivienda, se encuentren despejados para permitir una constante circulación del aire, ayudando a disminuir la humedad ambiente del interior de su casa.

7. **Nota:**
   Un mantenimiento adecuado y periódico produce ahorro (menores gastos de combustible, entre otros).

2.2 Pauta de mantenimiento primavera y verano

1. Mantenga prados y jardines bien cortados, así reduce el riesgo de secado de los pastos y disminuye sus requerimientos de agua.

2. Durante los meses de verano aumenta la frecuencia de riego de prados y jardines por lo cual verifique que las llaves de paso y medidor no presenten filtraciones y que las llaves de corte funcionen correctamente si no es así, hágalas revisar por personal competente y así evitará molestias y gastos innecesarios.

3. Si aún no ha realizado la mantención de sus revestimientos exteriores esta es la mejor época del año para realizarla. Le recordamos que:

   • Use pinturas de calidad y del color indicado por el fabricante para muros de albañilería y estucos.
   • Revise los sellos de ventana con silicona y repare aquellos que presenten fallas.
   • Mantenga libre de residuos sus canales de evacuación de agua lluvia y repare las que presenten filtraciones.
   • Revise el estado de techumbres, reponga planchas o tejuelas dañadas como también los tornillos y fijaciones si están sueltas.

4. Si va a realizar mantención de revestimientos interiores:

   • Use papeles murales y pinturas de marcas conocidas con prestigio.
   • Si su sistema de calefacción es a gas, ésta es la mejor época para realizar una completa mantención del equipo y limpieza de quemadores.
   • Realice la mantención anual de su calefón.
   • Revise además las cámaras de evacuación de agua del marco interior de sus ventanas y manténgalos limpios y libres de residuos.

1 Derechos y obligaciones de los Copropietarios

Si su casa o departamento forma parte de un condominio, por lo que comparte la propiedad de los bienes comunes (terreno, estacionamientos de visita, sistemas automáticos de pasillos, ascensores, compactadores de basura, equipos de iluminación, áreas verdes, juegos infantiles, mobiliario, salas multiuso, salas de lavado, piscinas, salas de computación, conserjería, salas de basura, etc.) con otros propietarios, es su deber conocer y cumplir con las disposiciones legales y el reglamento de copropiedad.

A continuación, detallamos los aspectos más relevantes de la reglamentación vigente que regula los derechos y obligaciones de todos los copropietarios de un condominio en relación con los bienes comunes y con la convivencia diaria:

De los Gastos Comunes

Son aquellos necesarios para la administración, mantenimiento, reparación y uso de los bienes comunes, estando obligados a su pago todos los copropietarios en la proporción preestablecida en el reglamento de copropiedad, la que generalmente coincide con el porcentaje de derechos sobre los bienes comunes. Los gastos comunes deberán ser pagados por los comuneros, a contar de la fecha de la firma de la primera escritura de compraventa de cada departamento.

En general, sin que tenga carácter taxativo, se consideran como gastos comunes ordinarios los siguientes:

La mantención y reparación de las instalaciones comunes.

Los honorarios del administrador, las remuneraciones, regalías y gratificaciones del mayordomo y el resto del personal que fuere necesario contratar, las indemnizaciones laborales que correspondieren, los impuestos y las imposiciones que afecten o pueden afectar a estos últimos; los gastos de la oficina de administración, tales como útiles de escritorio, libretos de cheques, adquisición de libros de contabilidad, útiles de aseo y jardinería que se requieran para el buen mantenimiento del inmueble, y otros gastos anexos o similares que indirectamente se relacionen con ellos.

El monto de las primas de los seguros que se contraten por la Administración respecto de bienes comunes.

Los gastos de mantención, reparación y conservación del portón de acceso de vehículos.

Los gastos de reparación de los bienes de dominio común o su reemplazo.

Los gastos de uso o consumo, correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, electricidad u otros de similar naturaleza.

Todo otro gasto similar o anexo a los señalados precedentemente que, de acuerdo a la ley o por decisión de la administración, se refiera a los gastos comunes.

Los gastos comunes extraodrinarios, serán determinados por la Asamblea.

condominios

1. Derechos y obligaciones de los Copropietarios

De los Bienes Comunes

1. La propiedad de estos bienes es común a todos los copropietarios en la debida propporción al dominio que figura en el reglamento de copropiedad. La ley distingue 5 tipos de bienes comunes.

1. Los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios a la existencia, seguridad y conservación del condominio, por ejemplo el terreno.

2. Los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios por ser necesarios a la existencia, seguridad y conservación del condominio, por ejemplo el terreno.

3. Los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de dominio común, por ejemplo el acceso al edificio.

4. Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio.

5. Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento común de los propietarios.

6. Aquellos a los que se le otorgue este carácter en el reglamento de copropiedad.

De las obligaciones de los Copropietarios

1. Conocer y cumplir las disposiciones legales y el reglamento de copropiedad.

2. Cumplir los acuerdos de la Asamblea ordinaria o extraordinaria.

3. Cumplir con las indicaciones que imparta el comité de Administración, mientras la Asamblea no disponga lo contrario.

4. Asistir a las reuniones de Asambleas ordinarias o extraordinarias.

5. Pagar oportunamente los gastos comunes ordinarios y extraordinarios.

6. Pagar los valores que se hayan fijado por uso y goce de determinado bien común, así como pagar los costos de mantenimiento y conservación de dichos bienes.

7. Asegurar su vivienda y la proporción que le corresponde de los bienes de dominio común contra el riesgo de incendio.

De la Administración de un Condominio

La Ley consagra tres órganos de administración de un condominio con facultades específicas y complementarias, ellas son:

Asamblea de Copropietarios: Está formada por todos los copropietarios y constituye la autoridad máxima. Se rige por el principio de las mayorias y es soberana para tomar los acuerdos que estime conveniente, mientras no transgreda la Ley, obligando a toda la comunidad a su cumplimiento. Todo lo concerniente a la administración del condominio / edificio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Las sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias. Una vez entregado el 75% del condominio, será obligación efectuar la **Primera Asamblea de Copropietarios**, que será presidida por el Administrador provisional o en su ausencia, por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo. Principal objetivo: designar el Comité de Administración.

Comité de Administración: El Comité de Administración, que viene a reemplazar a la junta de vigilancia del anterior cuerpo legal, no sólo es un órgano de nexo entre la asamblea y el administrador, sino que tiene sus propias obligaciones y facultades que lo transforman en una entidad clave para el funcionamiento del condominio. El nombramiento del Administrador es materia propia de una asamblea Ordinaria, sin embargo el Comité de Administración puede derechamente designar un administrador, toda vez que tiene la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de la asamblea extraordinaria. Este acuerdo del Comité puede, en todo caso, ser revocado o modificado por la asamblea de Copropietarios. El nombramiento del Administrador deberá constar en la respectiva acta de asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, y será reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresara, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Administrador: El Administrador es la persona natural o jurídica, designada por la Asamblea de Copropietarios que tiene por función el cuidado de los bienes de dominio común y la ejecución de los actos de administración y conservación de tales bienes, conforme a las normas legales, Reglamento de Copropiedad, acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y Comité de Administración.

condominios

1. Derechos y obligaciones de los Copropietarios

Obligaciones del Administrador: Estas tienen su origen principalmente en la ley, pero también pueden provenir del reglamento de copropiedad, de la asamblea de copropietarios o del Comité de Administración. Entre las obligaciones, que tienen relación con el uso y mantención de los bienes de dominio común, podemos destacar entre otras, las siguientes:

1. Cuidar los bienes comunes, realizando el mantenimiento preventivo y correctivo necesario.
2. Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin acuerdo previo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
3. Representación en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, en las cusas concernientes a la administración y conservación del condominio.
4. Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva, multas, intereses y primas de seguros contratadas.
5. 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.
6. Rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y cada vez que lo solicite la asamblea de copropietarios, el Comité de Administración, el Juez y el término de su gestión.
7. La Ley establece que el administrador durará en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, es decir, puede ser reemplazado en cualquier instante.

Respecto a bienes comunes tales como piscina, sala multiuso con su mobiliario y equipamiento.

Si su vivienda se encuentra en un condominio equipado con este tipo de bienes comunes, deberá tomar en cuenta lo siguiente: El Comité de administración dictará los respectivos reglamentos especiales de uso dependiendo del tipo de bien.

De la Piscina: Cada día es más habitual en los condominios de viviendas la incorporación de una piscina de uso y dominio común. Tanto si es proporcionada por el CISS desde un comienzo, como si es construida por los mismos copropietarios posteriormente.

Es así como ambos casos, el comité de administración propondrá a la asamblea de copropietarios un Reglamento especial de funcionamiento de sus equipos y filtros, las normas de seguridad, etc. Sin perjuicio de lo anterior, se podrá restringir el ingreso de visitas e implementar cobros especiales en beneficio de la comunidad.

Será responsabilidad del administrador efectuar a tiempo las mantenciones peródicas que necesitan los equipos del edificio, para lo cual debe llenar las respectivas bitácoras, que son el medio probatorio de que éstas, realmente se han efectuado. Estas bitácoras son necesarias para exigir las respectivas garantías de los equipos del conjunto.

condominios

2. Pauta de Mantención de los Bienes Comunes

Para los bienes comunes, todo copropietrario y la Administración debe tener en cuenta lo siguiente:

1. CISS traspasa a los propietarios y/o Comunidades las garantías de los artefactos e instalaciones de las empresas fabricantes y/o distribuidoras. Estas empresas garantizan directamente al propietario y/o a la comunidad sus productos e instalaciones de acuerdo a las garantías escritas. CISS no se responsabiliza de desperfectos en artefactos e instalaciones en los cuales no se ha dado buen uso o no se ha contratado la mantención de acuerdo a lo establecido en las garantías. Es asi que si la Asamblea de copropietarios o la Administración deciden no suscribir un contrato de mantención con la empresa que suministró los equipos, estarán renunciando a las garantías.

   La Comunidad debe tener presente todos estos aspectos cuando desiste de contratar la mantención con la empresa que garantiza las instalaciones. Ejemplo de equipos que requieren revisión periódica: Ascensores, Grupo electrógeno, Sistema de bombeo, Sistema de ventilación, Sistema de extracción de basura, etc.

2. **En general las instalaciones de intercomunicación:**
   Porteros y portones automáticos, al igual que otras instalaciones que requieren de revisión permanente, están garantizadas por un año por parte de proveedor. Hay empresas que garantizan sus instalaciones durante el primer año en la medida que se realice el mantenimiento estipulado. La mantención periódica de los equipos e instalaciones comprometidas en el servicio es de responsabilidad de la Comunidad desde la entrega de los bienes de dominio común a la Administración.

De los Ascensores

Una vez entregados los ascensores funcionando, CISS someterá a consideración de la Comunidad o Administración del edificio, un contrato por los servicios de asistencia técnica, mantenimiento y conservación de los equipos. En ese contrato se establecerán las condiciones y se acordarán los procedimientos para otorgar un óptimo servicio de asistencia técnica. El contrato de mantención con el proveedor de los equipos, cubre los principales aspectos relativos a su uso y mantención solucionando todos aquellos problemas tecnológicos que se puedan presentar

durante la vida del equipo. Sin embargo, lo anterior no exime a la comunidad del uso adecuado de los ascensores.
Para asegurar una vida útil segura y confortable, es necesario tener algunas precauciones como:

- **No exceder el peso máximo permitido.**
- **Evitar la obstrucción de puertas de manera prolongada**
- **Usar abusivamente el botón "PARAR"**
- **Evitar, en lo posible, el uso inapropiado como mudanzas y acarreos**

De las Plazas y Áreas verdes

Mantener las obras de paisajismo, es decir, áreas verdes, juegos y mobiliario urbano, es responsabilidad de la Comunidad desde el primer día que se le hace esntrega de éstas. Es importante que el personal que mantiene las áreas verdes sea calificado y tenga conocimiento del cuidado que deben tener con las instalaciones y la ubicación de las canalizaciones subterráneas. La conservación del pasto y plantas es muy sensible a la cantidad de agua que reciben. Es necesaria una revisión semanal del riego automático (si se encuentra instalado), reparando regadores o modificando la ubicación o el alcance de éstos a medida que las diferentes especies van creciendo.

fisuras
Manual de la Vivienda

1 Fisuras en los muros

1. Las fisuras que suelen aparecer en las viviendas en general **se pueden calificar de normales,** y no son signos de mala construcción sino del comportamiento propio que tienen los materiales empleados.

   En efecto, en una vivienda hay muros de hormigón armado y albañilería de ladrillos generalmente recubiertos con estuco en base a morteros de cemento y revoques de yeso.

   En los primeros dos o tres años de terminada la vivienda **aparecen fisuras en los muros** antes señalados producto de la retención de fraguado del hormigón y de los morteros. Ayuda, además a la aparición de las fisuras, el hecho de que continuamente la vivienda está sometida a sismos muchas veces no perceptibles, y a bruscos cambios de temperatura que favorecen la formación de fisuras.

   En general, estas fisuras **no son motivo de preocupación y no hay riesgo de daños estructurales en la edificación.**

   Debe entenderse que las fisuras descritas corresponden a la forma que tiene la estructura de liberar tensiones y asentarse definitivamente en su emplazamiento, lo que puede durar un tiempo relativamente largo.

   Existe además otro tipo de fisuras que corresponden a la unión de distintos tipos de tabiques con muros. En estos encuentros muchas veces se diseñan juntas, denominadas canterías, que tienen por objetivo dirigir en lo posible, la fisura, que con el tiempo presentará en la unión de elementos y materiales distintos, que trabajan en forma diferente.

2. De aparecer esta fisura, tampoco causa ningún tipo de daño estructural y por lo tanto no debe causar preocupación.

   En general, podemos afirmar que las fisuras no deben preocuparlo, pues está previsto que ellas ocurran.

fisuras

2 Reparaciones de fisuras

En caso que la fisura tenga un efecto estético muy importante, puede proceder a disimular la fisura al cabo de un tiempo prudente de que aparezca usando el siguiente procedimiento:

1. Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y estucos sueltos en un espesor no mayor a los 2 o 3mm. en profundidad y ancho.
2. Selle las fisuras con un sellante que mantenga su elasticidad en el tiempo y que pueda pintarse sobre él.
3. Vuelva a pintar.
4. Las estructuras de madera sean soportantes o no, se dilatan y contraen, es decir " trabajan" con los cambios de temperatura, **por eso es normal que en la noche crujan.**

humedad

Manual de la Vivienda

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 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 muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción, para ello debe **ventilarse su vivienda diariamente** y en forma generosa, igualmente debe procurarse emplear calefacción seca o si no es esto posible no exagerar con el uso de estufas a parafina y gas.

2 Humedad por condensación

Con seguridad, en los meses de otoño-invierno, usted verá que las paredes "chorrean" abundante agua, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en día de baja temperatura exterior. Esa agua que se ve, se debe a lo que se llama "condensación".

La Condensación se produce al interior de la vivienda, debido a que la humedad del aire interior se condensa al contacto con las superficies frías de los muros y vidrios de las ventanas.

Usted verá que ese problema es incluso más acentuado en los muros que enfrentan el Sur y el Poniente de la vivienda.
A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad.

Se favorece la humedad del aire interior usando calefacción a base de parafina y gas en exceso ocupando artefactos que produzcan vapor de agua en forma poco controlada, y teniendo abierto grifos de agua caliente en forma prolongada.

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

Ese problema no es consecuencia de una mala construcción o diseño. Normalmente es problema generado por el uso de la vivienda y prácticas comunes de calefacción y ventilación poco adecuadas.

Está en usted eliminar o disminuir al mínimo este problema. Para ello recomendamos lo siguiente:

1. No use calefacción a parafina y gas en exceso, no prenda estufas en la noche mientras duerme.
2. Seque a primera hora en la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
3. Ventile abriendo ventanas que produzcan alguna corriente de aire, en forma diaria y por varias horas.
4. No tape celosías de ventilación en cielos, puertas ni ventanas.
5. Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredora de aluminio en sus marcos inferiores.
6. En lo posible durante el día, si tiene alguna estufa encendida, mantenga en alguna parte de la casa alguna ventana entreabierta para permitir alguna circulación de aire.
7. Evite tener teteras u ollas que hiervan más de lo necesario sobre las estufas y en las cocinas sin campana o extractor.
8. Ventile los baños sobretodo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
9. No riegue en exceso las plantas de interior.
10. Trate de no secar ropa en el interior de la vivienda y si tiene que hacerlo tenga la pieza ventilada.
11. Si es posible utilice calefacción seca producida por todo tipo de estufas eléctricas y por calefactores de gas o parafina que botan los productos de la combustión hacia el exterior de la vivienda mediante una chimenea.
12. No colocar recipientes con agua sobre las estufas ya que aumentan el vapor de agua notablemente.
13. Si es posible instale en su cocina una campana con extracción hacia el exterior siguiendo las instrucciones del fabricante.

3 Humedad por lluvia y otros

Otro factor de humedad puede ser la lluvia. Las goteras son fáciles de descubrir, por eso debe revisarse periódicamente el estado de la cubierta de la vivienda.

Los techos en general requieren de mantención periódica.

Todos los años, antes de que comiencen las lluvias debe hacerce una revisión acuciosa de canales, bajadas, gárgolas y desagües de aguas lluvias.

Durante todo el período de otoño, invierno debe hacerse una mantención, ojalá semanal para mantener la limpieza de las vías de escurrimiento de las aguas lluvias.

Debe cuidarse que no se acumulen hojas secas, polvo, excrementos de palomas, etc. En las canales y bajadas de aguas.

Deben verificarse periódicamente el estado de las cubiertas, ya que éstas , por efectos de cambios de temperaturas, pájaros, nidos, viento, nieve, etc.
Pueden sufrir ligeros movimientos o pequeñas roturas que obligan a cambiarlas o a arreglarlas para que no se produzcan filtraciones por esa vía.

Las personas que suban a los techos (por ejemplo a colocar antenas de televisión), deben cuidar de no dañar las planchas del techo, tejas, canales de fierro galvanizado al caminar sobre ellas y el comprobarse cualquier rotura, deben soldarse y sellar con el producto tapafiltraciones que mantenga su elasticidad en el tiempo.

7 Humedad de Jardines

Si su vivienda tiene jardines adosadas a ella, debe tomar las siguientes precauciones:

1. No llenar con tierra, más arriba de 10 cm, el borde del muro de la jardinera hacia abajo.
2. No regar en exceso.
3. Verificar que la gárgola esté limpia y funcione bien su desagüe.
4. No picar con herramientas de filo y peso los bordes de la jardinera, ya que pueden dañar en estuco e impermeablilización.
5. Soltar frecuentemente la tierra para favorecer el drenaje del agua.

8 Ventilación

Tanto para evitar todo tipo de olores, como para mantener seca su casa es fundamental la ventilación prolongada. Abra las ventanas diariamente y así podrá recibir el sol de la mañana que mata todo tipo de bacterias (el vidrio no deja pasar los rayos ultravioletas).

Esto junto a una calefacción seca es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad, así se secan muros y vidrios y se evita la condensación.

Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propios: Humedad, oscuridad. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para aireación de los rincones.

puertas y ventanas
Manual de la Vivienda

Puertas y Ventanas

1. Con respecto a los ventanales de aluminio, recomendamos cerrar ventanas y puertas de aluminio en forma suave y ver el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso y el maltrato.

2. Es importante no golpear las puertas al cerrarlas ya que éstas se seterioran o dañan el muro o tab que de donde cuelgan.

3. Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de las bisagras.

4. Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro de la vivienda producida por condensación (ver capítulo de humedad), es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso no es conveniente rebajes y recorrer con cepillo la puerta ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal (esto sucede con el ciclo verano-invierno).

5. Para corregir los defectos de bisagras debe sacar la puerta y en ningún caso tirarla, puesto que deteriorará el pavimento y la puerta misma.

6. En puertas y ventanas de aluminio deben limpiarse los perfiles inferores evitando así dañar corredoras. Antes de la época de lluvias, es aconsejable revisar el sellado de los marcos de aluminio. Si es necesario corregir algún defecto, usar sellantes de silicona o similar. Además deben limpiarse los desagües (perforaciones y rieles).

Pinturas

Las pinturas que se aplican a los cielos, paredes puertas u otros elementos de madera y fierro en general son de buena calidad, pero sin embargo, tienen una duración defibida y que depende del uso de la vivienda y de su mantención.

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

Es necesario entonces si quiere mantener en perfecto estado las superficies pintadas que éstas se sometan al siguiente proceso de mantención.

1. **Elementos barnizados de madera:** repasar todos los años, previa limpieza de polvo y manchas.
2. **Cielos de zonas húmedas como baños y cocina:** repintar cada 1 a 2 años.
3. **Otras pinturas interiores:** repintar o repasar cada 2 años.
4. **Elementos metálicos:** revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido. En ese caso repintar previa limpieza de un anticorrosivo convertidor de óxido en magnetita.

consideraciones internas de la vida y su mantención

Manual de la Vivienda

consideraciones internas de la vida y su mantención

1 Colgado de cuadros

Cuando sea necesario **colgar algún cuadro u elemento** en un tabique, se debe utilizar algún sistema recomendado por el fabricante del material de dicho tabique

2 Mantención de alfombras

En pisos alfombrados, se recomienda el uso diario de aspiradoras y en caso de manchas utilizar los materiales adecuados. Cuidar de no arrojar fósforos ni cigarrillos encendidos en ellos.

3 Mantención de pisos

Es conveniente recordar el uso de ceras adecuadas para los distintos pavimentos.
En pavimentos de superflexit, se debe usar ceras líquidas y transparentes, sin solventes al agua.
En pavimentos de greda usar ceras en base de aceites. Sobre pavimentos de superflexit o greda, no se debe deslizar o correr muebles, sino que es necesario levantarlos. Lo contrario significará un deterioro y además se rayará el piso.
Se recomienda poner base de goma o similares bajo las patas de los muebles.

4 Vanitorios marmolina

Para limpiar; usar solamente detergente líquido de uso doméstico no abrasivo:

Para pulir: usar abrillantadores sin abrasivos. No quemar con cigarrillos o manchas con acetona, ácidos, etc.

Para eliminar manchas de cigarrillo, pequeñas opacidades o rayaduras: usar pasta de pulir tipo las usadas en carrocerías de automóviles. Nunca abrasivas o esponjas metálicas.

instalaciones
Manual de la Vivienda

instalaciones

1 Sanitarias

1.1 Las llaves o grifos de agua fría y caliente y las llaves de paso, se deterioran frecuentemente debido a que las gomas de ajuste y cierre se dañan por efecto del uso, siendo causante de goteras y filtraciones. El daño se produce normalmente por efecto de arenisca que trae el agua potable y por la dureza de ésta. El efecto es rotura de gomas y las prensas estopa de las llaves.

Cada vez que se detecte filtración o dificultad para cerrar una llave es indicio que se produjo la rotura de gomas y debe proceder a cambiarla.

1.2 Cuando se produzca una filtración (agua o gas) 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, ya que evitan picados innecesarios.

1.3 Periódicamente se recomienda limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios, ya que allí se van acumulando residuos que en momento dado pueden obstruir el desagüe.

1.4 Cada cierto tiempo se deben hacer limpiar las rejillas de ventiladores de los calefont para evitar que se acumule hollín.

1.5 Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los W.C, bidet, lavatorios, etc. Por ejemplo algodón, toallas y papeles desechables, paños higiénicos, etc.

instalaciones

2 Eléctricas

2.1 En lo que se refiere a instalaciones eléctricas, que se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada.

2.2 Desde el punto de vista económico, se sugiere no colocar ampolletas de más de 100 Watts.

2.3 No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores.

2.4 Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, etc) deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. Ante cualquier duda rogamos asesorarse adecuadamente.

riesgos de accidentes. prevención de incendios

Manual de la Vivienda

Riesgos de accidentes - Prevención de incendios

1. Es conveniente contar con un extintor de polvo químico (para incendios por problemas eléctricos) y uno de agua a presión, estos extintores deben colocarse en la zona de cocina o servicios o ubicarlos conveniente en un lugar de fácil acceso a ellos.

2. Se recomienda instruir a todo el grupo familiar en el manejo y uso de uno y otro extintor. También recomendamos revisar periódicamente la carga de estos extintores.

3. Se recomiendan cuidados en general con todas las estufas. Por ejemplo, una estufa eléctrica mal orientada hacia un piso de alfombra, constituye un riesgo de incendio.

4. Como medidas generales, se recomienda el uso de pisos de goma en tintas y duchas y el uso de protectores de enchufes eléctricos, especialmente cuando hay niños en casa.

consideraciones externas de la vivienda y su mantención terreno – jardín

Manual de la Vivienda

Consideraciones externas de la vivienda y su mantención terreno - jardín

1. Los niveles de pendientes del terreno alrededores de la casa están establecidos cuando estos se construyen.

   Cambios en las pendientes e inclinaciones requieren de la debida asesoría para evitar problemas de desagüe.

   Cuando se contruyan los jardines de la casa, no conviene alterar en forma inadecuada los desagües de aguas lluvias de los patios. Deberá ponerse especial cuidado en el buen drenaje de éste, ya sea por evacuación natural de las aguas o mediante la construcción de pozos absorbentes. Es importante también, al hacer rellenos, no sobrepasar el nivel de los cimientos de la pandereta, para evitar filtraciones en los terrenos vecinos.

2. Los análisis químicos han demostrado que la **humedad sube por capilaridad arrastrando las sales desde el exterior hacia el interior.** Las sales presionan y sueltan las pinturas sobre la parte baja de la casa.

   Es conocido el alto contenido y ladrillo prensado; existiendo humedad, ésta disuelva las sales llevándolas hacia el interior, donde el agua se evapora quedando la sal en forma de pelusa blanca, haciendo que la pintura se suelte y levante. Las pinturas afectadas en la parte baja interior de la casa, se soluciona aplicando una pintura-revestimiento antihumedad.

3. A fin de evitar la penetración de la humedad por la parte exterior de la construcción, no es aconsejable ubicar flores, arbustos ni pasto que requieran mucho riego, pegados a la casa.

   Se recomienda construir en todo el perímetro un pavimento de aproximadamente 0.50 mts. de ancho o en su defecto un sistema de drenaje antes de construir el jardín adosado a la casa.

4. Referente a la pintura exterior de la casa, cuando sea necesario repintar los muros, se recomienda el uso de hidropelentes en base a silicona. Esta solución es más efectiva que las pinturas impermeabilizantes que impiden las salidas de probables humedades internas del muro.

5. También es recomendable no plantar árboles de raíces grandes y restantes que puedan alterar las fundaciones de la vivienda, los alcantarillados etc.

6. Cabe señalar que por ningún motivo se debe hacer una extensión eléctrica subterránea no pretegida en un patio o jardín. En caso de harcela, recomendamos agregar estas extensiones en el plano de instalaciones eléctricas de la vivienda.

7. El jardinero o las personas que intervengan en la manutención de los jardines deben tener conocimiento de la existencia de estas extensiones, de modo de evitar accidentes.

Consorcio Inmobiliario
San Sebastián

Anexo Manual de Uso de la Vivienda

1. **El Condominio Aire Mediterráneo** está conformado por 54 viviendas, que como su nombre lo dice son de estilo Mediterráneo. Una de sus características es que tienen la cubierta escondida, lo que motivo un especial diseño de la evacuación de aguas lluvias.

   Es por ello que se debe poner especial atención en el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en los puntos **N° 2.1 de la página 6 y N° 3 de la página 19 del presente manual.** Por esto reiteramos la necesidad de mantener limpias las canales, cubetas y bajadas de aguas lluvias en todo momento, especialmente en las épocas de otoño e invierno.

2. La cubierta consiste en una membrana asfáltica con superficie granular, la que solo permite un tránsito restringido, como por ejemplo para labores de limpieza. Se debe tener en cuenta que esta cubierta no se debe perforar, y si ello se hace necesario para efectos de alguna instalación de estufas, antenas o similares, su preparación debe ser ejecutada por un especialista. Para estos efectos **recomendamos a la empresa COTEXA, (ventas@cotexa.cl; fono 041-2391248) responsable de la instalación de esta membrana.**

3. Si se requiere pintar sobre la membrana, sólo se puede utilizar pinturas o esmaltes base agua.

4. La vivienda cuenta con un sistema de ventilación pasiva, consistente en celosías en los cielos del segundo piso, troneras en fachadas laterales y ductos en cubiertas secundarias. Todas deben mantenerse despejadas y no ser obstruidas bajo ninguna circunstancia. Ellas cumplen con el objetivo de ventilar la vivienda y entretechos.

CISS

LA EXPERIENCIA DE VIVIR

Manual de la Vivienda