



SERVIU
Región de Aysén del
General Carlos Ibañez
del Campo

Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

2020

GUÍA DE CUIDADO DE LA VIVIENDA





TEMAS

MANTENCION

COMPONENTES DE LA VIVIENDA

HUMEDAD

CUIDADO DE LA TECHUMBRE

INSTALACIONES DOMICILIARIAS

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ELECTRICIDAD

GAS

PUERTAS Y VENTANAS

MUROS Y TABIQUES

PINTURAS

MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA

CALENDARIO DE MANTENIMIENTO

GLOSARIO

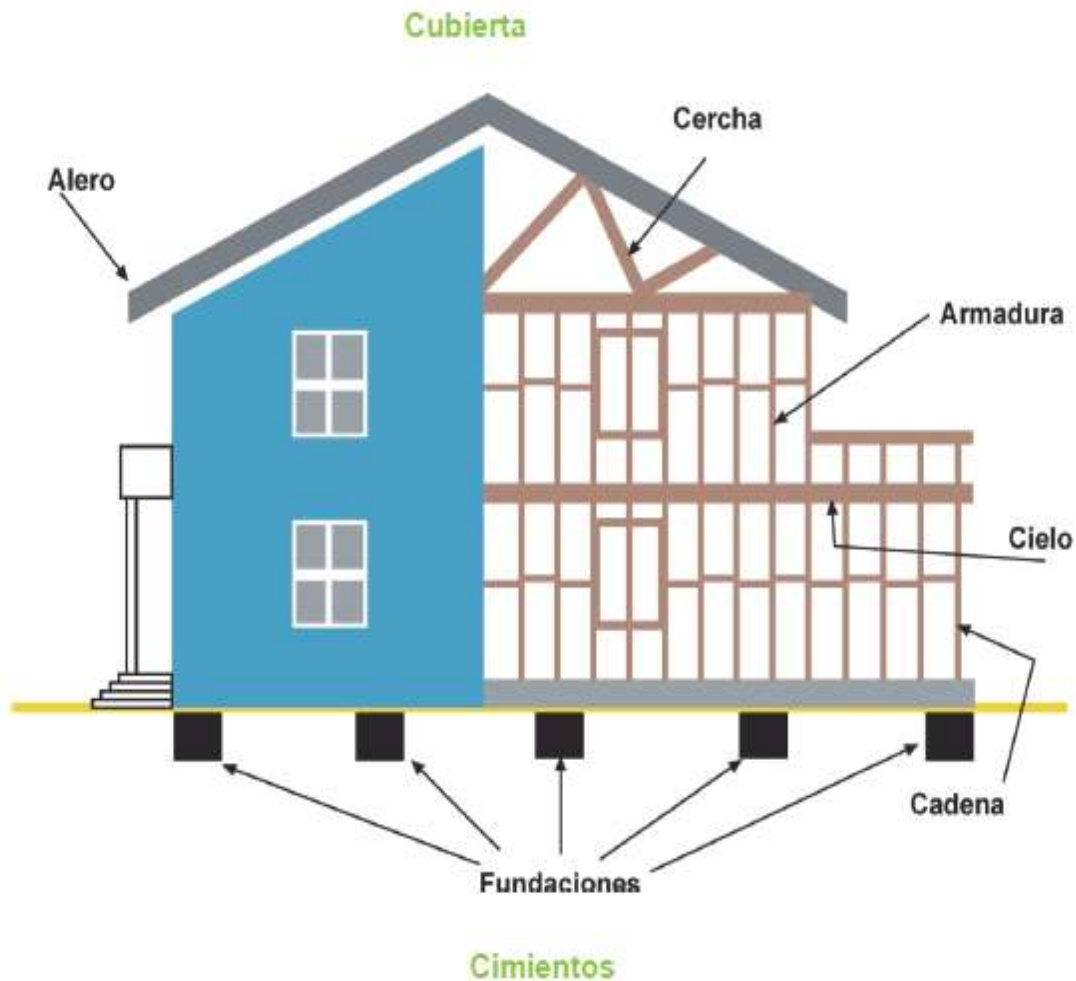


Mantenimiento

La mantención de su vivienda consiste en una serie de medidas muy simples que usted puede tomar y mediante los cuales su vivienda podrá:

- Aumentar la vida útil.
- Mantener el valor comercial.
- Mejorar su apariencia.
- Mejorar el barrio.
- Mantener funcionando sus redes.
- Mantener su seguridad.
- Prevenir daños mayores.
- Ser un lugar acogedor donde vivir.

COMPONENTES DE LA VIVIENDA



Los elementos estructurales representan para la vivienda lo que para nosotros es el esqueleto, por lo que su cuidado y mantención resultará fundamental para la vida útil de su hogar.

Algunas sugerencias:

- Mantenga en buen estado los revestimientos interiores y exteriores, evitando la entrada de humedad, termitas u otros.
- No sobrecargue ni utilice como bodega los entretechos, sometiendo a esfuerzos no contemplados las estructuras de cubierta.
- Proteja el contorno interior de la vivienda evitando dejar expuestas vigas de fundación y dados.

HUMEDAD

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 utiliza hormigón, maderas, perfiles metálicos y otros materiales. Algunos ocupan gran cantidad de agua en su preparación e instalación. Inicialmente estos elementos quedan saturados de agua y esta humedad demora largo tiempo en disminuir hasta alcanzar su punto de equilibrio.

Por lo tanto, es fundamental durante el primer año favorecer la liberación de humedad de la vivienda. Para ello, debe ventilarla diariamente y en forma generosa, igualmente debe procurar emplear calefacción seca, es decir, con liberación de gases de la combustión al exterior.

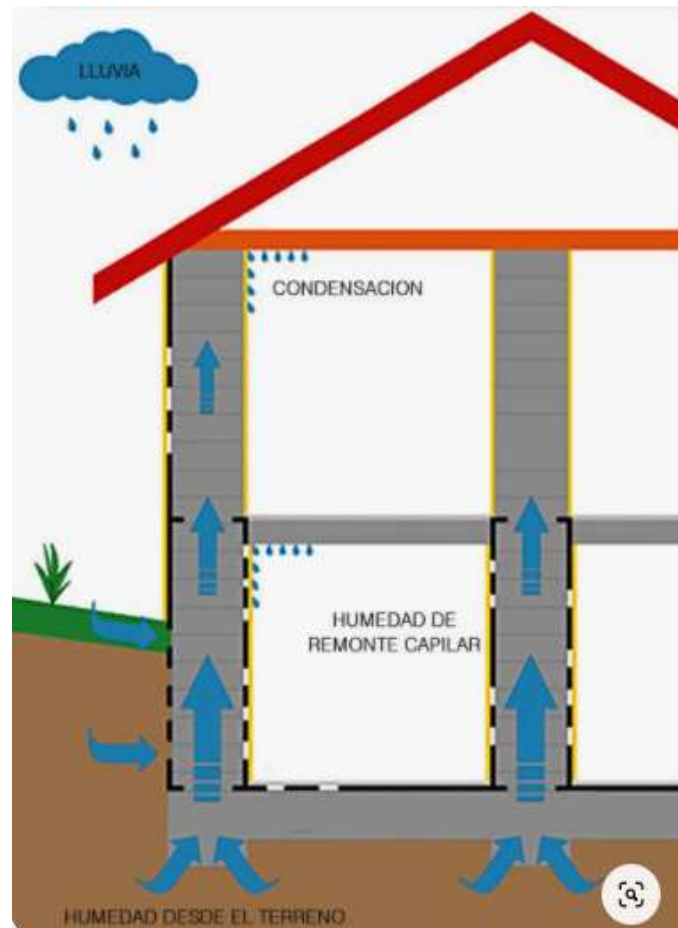
El uso de estufas a parafina y gas (sin liberación de gases al exterior), aumenta la humedad al interior de la vivienda. También aumenta la humedad en los recintos como cocina y baño cuando no están debidamente ventilados.


RECOMENDACIONES:

Ventilar todos los días, aun en invierno, por al menos 15 minutos, o incluso 5 minutos son suficientes si abre dos ventanas en distintos muros de la vivienda (ventilación cruzada), así no se alcanzan a enfriar los muros.

No tapar las rejillas que existen en puertas y muros, pues ayudan a eliminar la humedad.

Cuidar que los extractores de aire funcionen sin problemas y no colocar muebles o utensilios que los cubran.





El problema que se genera con 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.

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

De usted depende eliminar o disminuir al mínimo este problema. Para ello le recomendamos lo siguiente:

- No use calefacción a parafina y gas sin ductos de salida de gases en exceso, no prenda estufas en la noche mientras duerme, o si la utiliza ventile más seguido durante el día, también para tener un buen aire para respirar..
- Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- Ventile, abriendo ventanas que produzcan corrientes de aire leves, en forma diaria al menos por quince minutos o 5 minutos si son dos ventanas.
- No tape celosías de ventilación en cielos, puertas y ventanas.
- Mantenga limpias las canales de desagües que hay en los marcos inferiores de las ventanas de corredera de aluminio o PVC.
- En lo posible durante el día, si tiene alguna estufa encendida, mantenga en alguna parte de la casa una ventana entreabierta, para permitir alguna circulación de aire.
- Evite tener teteras u ollas que hiervan más de lo necesario sobre estufas y en cocinas sin campana o extractor, tampoco colocar recipientes con agua sobre las estufas, ya que aumentan la cantidad de humedad en la vivienda notablemente.
- Ventile los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- No riegue en exceso las plantas de interior.
- Trate de no secar ropa en el interior de la vivienda y si tiene que hacerlo mantenga la pieza ventilada.
- Si es posible utilice calefacción seca producida por estufas eléctricas y por calefactores de gas o parafina conectados hacia el exterior mediante una chimenea.
- Si es posible instale en su cocina una campana con extracción hacia el exterior, siguiendo las instrucciones del fabricante.
- El consumo de un litro de parafina libera al ambiente 1,3 litros de agua.
- El consumo de un kilo de gas libera al ambiente 1,5 litros de agua.
- Todo el peso que tiene de más la ropa mojada es agua que quedará en tu vivienda dando vueltas si la cuelgas adentro y no ventilas.
- Separa un rato durante el día las camas y muebles de las paredes, para que circule el aire detrás de ellos y se seque la humedad en esos sectores.



CUIDADOS DE LA TECHUMBRE

La cubierta o techo es una de las partes más importantes de la vivienda, porque nos protege del agua lluvia, nieve y otros elementos. Por lo tanto, necesita ser siempre impermeable. Generalmente está terminada con planchas, que no están diseñadas para caminar sobre ellas.

Recomendaciones

- NUNCA camine directamente sobre las planchas del techo. Cuando limpie el caño de su estufa, coloque una escalera tendida o tablas, para caminar sobre ellas, lo que servirá para repartir su peso en la estructura.
- Revise los clavos del borde del techo y reclave en caso necesario, a lo menos una vez al año.
- No use el techo como “bodega”.
- Limpie a lo menos una vez cada dos meses, los caños de la calefacción a leña.

Los techos, en general, requieren de mantención periódica.

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

Durante todo el período otoño-invierno, se debe hacer una mantención, ojala semanal, para comprobar la limpieza de las vías de escurrimiento de aguas lluvia.

Debe evitar que se acumulen hojas secas, polvo y otros elementos en las canales y bajadas de aguas lluvia.



INSTALACIONES DOMICILIARIAS

AGUA POTABLE

El sistema consiste en una cañería que sale de la cañería matriz o pública, pasa por su medidor, entra a su casa y llega a todas las llaves de agua. Desde el medidor hacia el interior de su propiedad, cualquier pérdida de agua será cargada a su cuenta porque el medidor la marca como si usted la hubiese consumido.

Recomendaciones

- Apriete la llave sólo hasta que ésta deje de gotear.
- No coloque objetos pesados sobre el estanque de WC.
- Verifique que el flotador del interior del estanque del WC no contenga agua.
- Cuide de no golpear los artefactos, ni las cañerías.




Mantenición

Para saber si su red de agua tiene pérdidas, debe cerrar todas las llaves, apagar la lavadora, no hacer descarga del estanque del WC y fijarse que el medidor no gire. Si está girando significa que su red tiene una pérdida.

Cuando desee hacer cualquier mantención debe cortar el agua en la llave de paso del medidor.

Las cañerías de agua generalmente no se ven, pero las que están a la vista deben ser protegidas de las temperaturas bajas, cubriéndolas con material aislante.

Mantenga aseados artefactos y llaves, así aumentará su vida útil.



Lave con detergente el interior del WC, lavamanos y pie de ducha para evitar que se formen hongos.

Un Tip de ahorro de agua si tiene plantas es guardar el agua dónde enjuaga frutas y verduras o las que ocupa para cocinarlas, para utilizarla en el riego. Si va a regar que sea después que baja el sol, para que el riego sea efectivo y no se evapore el agua con el calor

ALCANTARILLADO

El sistema es una red de tubos por la cual se desechan las aguas que fueron usadas en la vivienda.

Si estas aguas se filtran en algún punto, ponen en peligro a la familia ya que son malolientes y contienen muchas bacterias.

Recomendaciones:

- No debe descargar aguas lluvia a esta red.
- No debe eliminar residuos sólidos a través del WC, tales como pañales, toallas higiénicas u otros objetos.
- No permita que vehículos pisen las tapas de las cámaras.
- Mantenga libre acceso a la cámara de inspección.

ELECTRICIDAD

El sistema de electricidad de su vivienda está compuesto por una red de cables que salen del tendido público y dotan su sistema de energía eléctrica, mediante dos cables que llegan hasta su medidor. La red de cable en su vivienda puede ser embutida (dentro de los muros) o a la vista (sobrepuesta), pero los cables metálicos que son los que conducen la corriente, NUNCA pueden estar a la vista. El estado de cables y enchufes es de vital importancia para su seguridad y la de su familia.

Recomendaciones


- No recargue los enchufes.
- No golpee enchufes, ni interruptores.
- La red solo puede ser intervenida por un profesional.

Mantención:

Para saber si su red eléctrica tiene pérdidas, debe apagar todas las luces, todos los artefactos eléctricos y fijarse que el medidor no gire.

Si está girando quiere decir que su red tiene una pérdida.

Cuando usted desee efectuar cualquier mantención debe cortar el suministro eléctrico desde el medidor.



Tips de ahorro de electricidad son: cambiar sus ampolletas por ampolletas de ahorro, desconectar del enchufe todo lo que no esté utilizando, planchar todo de una vez, utilizar un termo para no hervir tantas veces el agua y aprovechar al máximo la luz solar.

GAS

La red de gas está hecha con cañerías de cobre y conecta desde la caseta de los balones hasta la cocina y el calefón.

Recomendaciones

- Revise periódicamente el estado de uniones y cañerías a la vista.
- No intervenga la red sin la asistencia de un técnico autorizado.
- Ante la presencia de olor, corte el suministro y llame a un especialista.
- Para encender cualquier artefacto, abra la llave mientras cuando tenga el encendedor listo para su uso.
- Al hacer excavaciones en el patio, cuide de no dañar la cañería subterránea.
- Si usa balón al interior de la vivienda, cuide de no instalarlo cerca de la estufa.

Tips de ahorro de gas son, regular la temperatura del agua desde el calefón, ya que así no gastará en calentar el agua de más para después agregarle agua fría, también cocinar con la tapa puesta de las ollas y elegir el quemador que sea más pequeño que la tetera u olla.

PUERTAS Y VENTANAS:

Las puertas y ventanas son parte envolvente o cáscacara de la vivienda y cumplen un rol fundamental como elemento aislante del exterior. Sin embargo, por su condición de elementos móviles presentan una dificultad extra al estar expuestos a un constante uso por parte de los ocupantes de la vivienda. Hay una serie de partes y componentes de las puertas y ventanas que requieren de permanente atención y cuidado, las que dependen del tipo de materiales que las componen.

Precauciones de uso.

Sello de puertas y ventanas:

- Está compuesto por materiales flexibles y frágiles que se ubican en la unión del marco con el muro y cumplen la función de impedir el paso de agua y aire al interior.
- Es fundamental **no dañar** el sello con perforaciones.
- Cualquier tipo de intervención que afecte a la puerta y ventana deberá mantener las características anteriores tales como materialidad, tipo de sello, impermeabilidad y forma de cierre.



Marcos de puertas y ventanas:

- En general evite los cierres bruscos de puertas y ventanas, porque dañan tanto los marcos como las fijaciones y producen fisuras o desprendimientos de los marcos.
- Evite utilizar la puerta para colgar objetos pesados, pues sueltan las bisagras.
- En el caso de marcos de ventanas de madera que llegan al suelo, evite regar la terraza con manguera, porque puede derramar agua en la parte inferior de la ventana.
- Mantenga limpios los orificios de drenaje (despiches) y los perfiles inferiores de los marcos de aluminio o de PVC, esto último para evitar daños en los carros de desplazamiento. Limpie las superficies de aluminio con agua tibia y no las pula.
- Si una **ventana de aluminio o PVC** se tranca o requiere demasiada presión para operarla, verifique la hoja respecto de su riel, los elementos de rodaje y quincallería que la componen y aplique lubricante evitando los productos en base a petróleo.
- Cuando la **puerta de madera** presente dificultad para cerrar, verifique si el problema se debe a humedad o a que está descolgada de la bisagra.
- Si las puertas están hinchadas por humedad no cepille ni rebaje, ya que una vez que la puerta se seque y vuelva a su estado normal se podrían generar filtraciones.
- Tener cortinas ayuda a regular las ganancias y pérdidas de energía, sirven para evitar pérdidas de calor en la noche y a que no ingrese tanto calor en los días calurosos del verano, pero recuerde abrirlas bien si hay sol en las temporadas más frías, pues el sol no regala luz y calor.

MUROS Y TABIQUES

Son los elementos verticales de su vivienda y están contruidos de distintos materiales: ladrillos, bloques de hormigón, madera o metal. Los tabiques pueden eliminarse sin peligro para la vivienda, pero los muros son estructurales y no pueden sacarse sin la aprobación de un profesional. Considere que si usted modifica su vivienda pierde su garantía.

Recomendaciones

- En tabiques forrados con planchas de yeso-cartón, no es recomendable clavar a no ser que sea sobre un pie derecho o un barrote.
- En general para todos los tabiques forrados con algún tipo de plancha, se recomienda clavar sobre las piezas que sujetan el tabique, pie derecho o barrotes.
- En muros de albañilería, usted debe hacer previamente un hoyo con un taladro, colocar un tarugo y sobre éste, el clavo o tornillo.
- Si su vivienda tiene estructura metálica se recomienda buscarla con un buen imán, si desconoce su ubicación..
- Se recomienda pintura al agua para el interior de la vivienda.


PINTURAS:

Las pinturas que se aplican a los cielos, paredes, puertas y otros elementos de madera, a pesar de su buena calidad, tienen una duración definida que depende del uso de la vivienda y de su mantención. No constituyen sólo un elemento estético, sino que sobretodo, protegen el material sobre el cual son aplicadas. Debe considerarse que las distintas superficies deben volver a pintarse periódicamente, ya que por efectos del paso del tiempo, el sol y especialmente por la humedad, las pinturas se desgastan, se decoloran e incluso pueden llegar a desprenderse, deteriorando el material que protegían.



Recomendaciones:

- Elementos de madera barnizados y teñidos repasar todos los años, previa limpieza de polvo y manchas.
- Cielos de zonas húmedas, como baños y cocina repintar cada 1 ó 2 años, con pintura especial para estos recintos.
- Otras pinturas interiores: repintar o repasar cada 2 años.
- Elementos metálicos: revisar periódicamente si aparecen manchas de óxido. En ese caso, repintar previa limpieza con un anticorrosivo.
- A las pinturas texturizadas en exteriores, es recomendable repasarlas una vez cada dos años, para evitar que se produzca algún daño sobre el revestimiento exterior de su vivienda (OSB, Terciado Estructural o



Fibrocemento, según corresponda). En caso que los revestimientos exteriores estén muy deteriorados, acercarse al distribuidor de pinturas, quien podrá asesorarlo.

- Marcos de ventanas en baños: mantención trimestral de sus sellos y recubrimiento de pintura.

MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA

Existen algunas recomendaciones generales que deben tenerse presente:

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

Cuando usted haga ampliaciones o modificaciones interiores, no debe **picar o cortar los elementos estructurales** (pilares, vigas, piezas de techumbres, diagonales, tensores de fierro u otros).

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 con la ordenanza municipal.

Es importante consultar siempre los planos de estructura y de instalación al efectuar una modificación o reparación que signifique una alteración de muros, tabiques, pavimentos o jardines, por pequeña que sea.. De esta manera se evita que por desconocimiento, un problema mínimo pueda derivarse en uno mucho mayor o más serio. Además, recuerde que puede perder las garantías legales de su vivienda que son 3 años para terminaciones, 5 años para instalaciones (electricidad, agua potable, alcantarillado y gas) y 10 años para estructuras.

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 las 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 otras instalaciones se deben tomar las mismas precauciones.

Por último, el cuidado de la mantención de su vivienda depende de usted.

Para conservarla en buen estado, toda vivienda debe ser mantenida.

Cuando se produzcan fallas, no espere, repárelas de inmediato así evitará problemas mayores.



GLOSARIO

Acera: Parte de la vía (calle o avenida) destinada, principalmente, a la circulación de peatones (vereda), separada de la circulación de los vehículos.

Alero: Parte del tejado que sobresale de la casa.

Cielo: Techo interior de un recinto.

Armadura: Conjunto de barras de acero que componen el esqueleto del hormigón armado (concreto).

Cadena: Elemento estructural horizontal que corona los muros.

Cercha: Elemento estructural de la techumbre de metal o madera.

Cornisa: Adorno compuesto de molduras salientes, que se coloca para rematar el encuentro del muro con el cielo.

Cubierta: Lo que cubre la vivienda, el techo.

Esfuerzos: Acción energética (fuerza o movimiento) que se aplica sobre la vivienda, los materiales o partes de la vivienda.

Estructura: Elementos del edificio que lo sostienen y actúan en conjunto (esqueleto), especialmente en caso de sismo, vientos y otros esfuerzos.

Estuco: Pasta de cemento, agua, arena y eventualmente otros aditivos, con que se cubren los muros.

Fisura: Defecto consistente en una hendidura longitudinal leve, que eventualmente se observa en los paramentos.

Fundaciones o Cimientos: Parte estructural de la edificación sobre la que se levantan los sobrecimientos y posteriormente, se edifican los muros o se colocan los pilares.

Grietas: Defecto consistente en una hendidura profunda o abertura en los paramentos.

Junquillo: Elemento longitudinal de pequeña sección que se utiliza para ocultar la unión entre las partes de la edificación.

Nido: Defecto de los hormigones que consiste en un espacio que no fue rellenado al colocarse el hormigón en el terreno.

Paramento: Cualquiera de las dos caras de una pared.

Pilar: Parte vertical de una construcción que está aislada o en la unión de muros y normalmente cumple un papel estructural.