

MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE VIVIENDA



ÍNDICE

MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE VIVIENDA

1. Descripción de la vivienda	03
2. Responsabilidad indicada en la ley de urbanismo y construcción	05
3. Ampliación o modificación de la vivienda	06
4. Recomendaciones básica de seguridad	07
5. Ahorro de energía	08
5.1. Iluminación	08
5.2. Artefactos domésticos	09
5.3. Agua potable	10
6. Uso y mantención de la vivienda	10
6.1. Recomendaciones generales	11
6.2. Recomendaciones especiales	15
7. Prevención de incendio al interior de la vivienda	29
8. Reparaciones y servicio post venta	30
9. Programa de mantención de la vivienda	31
10. Condominio	32
10.1. Obligaciones de los copropietarios y del administrador	32
10.2. Espacios comunes	33
11. Uso y mantención de espacios comunes	34
11.1. Instalación sanitaria	34
11.2. Instalación eléctrica y corrientes débiles	36
11.3. Basura	36
11.4. Aguas lluvias	36

I. DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA

ESTRUCTURA SOPORTANTE

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

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

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



ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

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

INSTALACIONES

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

- Abastecimiento de agua potable fría y caliente.
- Evacuación de aguas servidas.
- Electricidad.
- Abastecimiento de gas.

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



TERMINACIONES

Son los revestimientos de cielos, tabiques y pisos; de muros interiores y exteriores, puertas, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores, etc



ARTEFACTOS

Conjunto de artefactos sanitarios, eléctricos y de corrientes débiles tales como calefones, lavaplatos, WC, enchufes, central de alarmas, entre otros.

AGUAS LLUVIAS

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

2. RESPONSABILIDAD INDICADA EN LA LEY DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

El artículo N° 18 de la Ley general de urbanismo y Construcciones, establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda. Éstos son:

1. Diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.

2. Cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muro y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.

3. En el plazo de tres años, si hubiera fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores e interiores, barnices, piso flotante, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble, a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

3. AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN DE LA VIVIENDA



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

- Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria y D.S. Minvu 46/1998 que la reglamenta.
- Instrumentos de planificación vigentes.

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

En el caso de llevar a cabo alguna modificación o ampliación, se deberá consultar previamente a un profesional calificado que revise los planos de cálculo e instalaciones, ya que de otra forma se

corre el riesgo de dañar la estructura de la vivienda, o intervenir el circuito de alguna instalación.

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

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

Todas las modificaciones deben ser realizadas por personal calificado

4. RECOMENDACIONES BÁSICAS DE SEGURIDAD



La ejecución de cualquiera de los trabajos de mantenimiento o reparación, requieren ser realizados considerando algunas medidas básicas de seguridad, sea un trabajo realizado por personal contratado y, especialmente, si es el mismo usuario de la vivienda, ya que este último no tiene la experiencia necesaria para su realización.

Algunas de las medidas recomendadas son:

- Utilizar escaleras adecuadas, en buen estado.
- Utilizar andamios en caso de que no sea suficiente una escalera.
- Utilizar cinturón de seguridad en trabajos en altura.
- Utilizar guantes en caso de trabajos que pongan en riesgo las manos.
- Utilizar herramientas adecuadas.
- Conocer el uso y las precauciones antes de utilizar una herramienta.
- Utilizar antiparras en cualquier trabajo de picado o con peligro para los ojos.
- Tomar precauciones con productos inflamables.
- Tomar precauciones con el uso de productos abrasivos.
- No someterse a esfuerzos mayores para los que se está preparado.

5. AHORRO DE ENERGÍA



Dada la situación energética mundial y en particular en nuestro país, además de la necesidad de proteger el medio ambiente, el ahorro de energía que cada habitante pueda hacer es de vital importancia. El uso inteligente y eficiente de la energía permite, además de ahorrar, disminuir la dependencia energética, reducir la contaminación y reducir los gastos a los usuarios de una vivienda. También se debe considerar, además del ahorro de energía, el uso de energía renovable como complemento a la primera.

5.1. ILUMINACIÓN

5.1.1 REMPLAZO DE AMPOLLETAS CLÁSICAS DE BAJO CONSUMO

Las ampolletas incandescentes pierden una parte importante de la energía que consume en el calor que genera, utilizando una mínima parte en generar luz; a diferencia de las ampolletas eficientes de bajo consumo, que utilizan un gran porcentaje de la energía que consumen en generar luz.

5.1.2 USO DE ILUMINACIÓN NATURAL

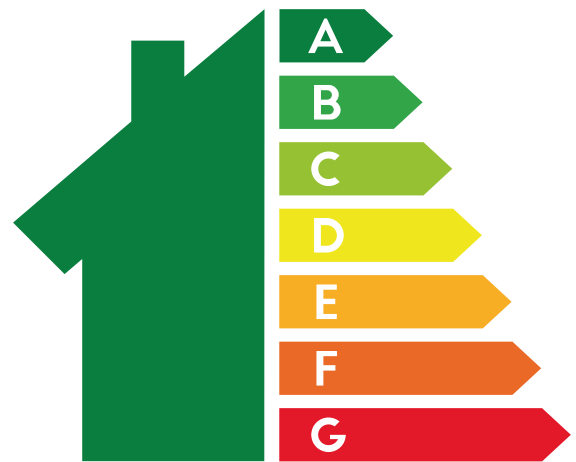
Maximizar el uso de luz natural durante el día, mantener luces apagadas en lugares de la casa que se encuentran sin uso, manteniendo siempre una iluminación que permita el desplazamiento seguro dentro de la vivienda.

5.2 ARTEFACTOS DOMÉSTICOS

5.2.1 ELECCIÓN DE UN ARTEFACTO DOMÉSTICO.

Se desarrolló en el país las normas sobre etiquetado de eficiencia energética para los artefactos domésticos. (refrigeradores, lavadoras, secadoras de ropas, lavavajillas, microondas, hervidores y etc)

Este etiquetado fue creado para entregar información clara sobre la eficiencia energética al consumidor al momento de comprar un artefacto doméstico. **Su clasificación va entre las letras "A" a la "G", siendo la "A" es la más eficiente.**



5.2.2 USO EFICIENTE DE ARTEFACTOS DOMÉSTICOS.

- Al usar los artefactos como lavadora, secadora y lavavajilla, procure trabajar con carga completa; ésta usa casi la misma energía que con carga baja.
- Los aparatos electrónicos manejados con control remoto, apagado solo con el mando a distancia, sigue consumiendo energía.
- Mantener el gas cortado cuando el calefón no se utilice.
- Cuando se utilice agua caliente generada por un calefón, regulela temperatura desde el artefacto y no mezclando el agua caliente con agua fría de la red.
- Cuando se debe calentar o hervir agua, coloque sólo la cantidad necesaria y hágalo en el momento que se va a consumir.
- z
- Consumo de energía, recuerde que los recintos deben ventilar aun cuando esto signifique pérdida de calor o frio desde el recinto.

5.3 AGUA POTABLE



5.3.1 CONSUMO DE AGUA POTABLE.

Mantener en buenas condiciones válvulas y griferías de artefactos, instalar mecanismo que permiten disminuir el consumo de agua.

6. USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

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

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

6.1 RECOMENDACIONES GENERALES

6.1.1 HUMEDAD Y FILTRACIONES. 6.1.1.1 HUMEDAD DEL PRIMER AÑO.

En la construcción de su vivienda, se han empleado materiales que dificultan, en general, el paso del agua desde el exterior. Sin embargo, así como no es fácil que entre agua, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna. Durante la construcción se ocupa hormigón, morteros y 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 el 100%.

Por lo tanto, es fundamental, durante el primer año, favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción. Para ello, debe ventilar su vivienda diariamente y en forma generosa.



6.1.1.2 HUMEDAD POR LLUVIA.

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

MANTENCIÓN

- Todo los años, antes que comience las lluvias, personal especializado debe hacer una revisión acuciosa de canales, forros, bajadas, gárgolas desagüe de aguas lluvias, despejándolas de hojas secas, polvo y etc.
- Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de las ventanas y perforaciones en el riel que permite la salida de agua desde este.

RECOMENDACIONES

- Las personas que suban a los techos (para su revisión o para colocar antenas de televisión u otros) deben cuidar de no dañar planchas de techo o canal de agua lluvias, al caminar sobre ella. Es recomendable usar tabloncillos o placas para repartir el peso, y utilizar medidas de seguridad para evitar accidentes personales.
- Nunca subirse a la techumbre durante una lluvia, o cuando la techumbre se encuentra húmeda.

6.1.1.3 HUMEDAD DE JARDINES, TERRAZA Y LOGIAS.

La existencia de jardineras y/o jardines adosados a la vivienda, ya sea por exceso de riego, pueden constituir fuente de humedad interior.

MANTENCIÓN

- Limpiar tubería de desagüe de terrazas y verificar funcionamiento.
- Soltar frecuentemente la tierra vegetal para favorecer el drenaje del agua de riego.

RECOMENDACIONES

- Colocar una capa de ripio de canto rodado en la parte inferior de la jardinera, sobre ésta un geotextil y luego la tierra en la jardinera, con el fin de contar con el drenaje adecuado.
- Dejar al menos 10 cm. de altura libre de tierra desde el borde de la jardinera.
- Si tiene riego automático, nunca deberá proyectarse hacia los muros y ventanas.
- Evitar humedad excesiva, en zona de jardines adosados a muros y medianeros de las viviendas.



6.1.2. CONDENSACIÓN Y HUMEDAD INTRADOMICILIARIA

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

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

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

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

RECOMENDACIONES

- **No usar en forma prolongada estufas a parafina y gas, no encender estufas por las noches mientras duermen.**
- **Si tienes la estufa encendida, mantener en alguna parte de la habitación, una ventana entreabierta que permita la libre circulación del aire.**
- **Secar a primera hora de la mañana todos los vidrios mojados por efectos de condensación.**
- **Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzca alguna corriente de aire.**

- **Ventilar los baños, durante y después de haber tomado duchas calientes.**

- **No secar ropa en el interior de su vivienda.**

6.1.3. VENTILACIÓN

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

RECOMENDACIONES

- **Abra las ventanas diariamente, provocando una pequeña corriente de aire.**
- **Tener en cuenta que los hongos se desarrollan en habientes húmedos y oscuros, por lo que es recomendable recoger las cortinas de las ventanas para ventilar los rincones.**
- **Es recomendable mantener limpios los filtros de la campana de su cocina.**



6.1.4. FISURAS POR RETRACCIÓN, EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN.

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

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

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

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

6.1.5. FIJACIONES A MUROS Y CIELOS.

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

RECOMENDACIONES

Fijaciones en muros revestidos en cerámica.

- **Verificar el material con que está construido el muro revestido de cerámica. Seguir las recomendaciones para hormigón, o tabique estucado según sea el caso.**

- **Para hacer perforaciones en cerámicas, éstas se deben hacer con taladro sin percusión, utilizando una broca muy fina para romper la superficie vítrea de la cerámica sin trizar la palmeta. Una vez perforado el primer agujero, se puede introducir una broca del diámetro del tarugo a utilizar. Nunca perforar la cerámica directamente con un clavo, ya que ésta se trizará. En zonas húmedas (tina y duchas), rellenar con silicona.**

Fijaciones en tabique y cielos de yeso cartón.

- **Para perforar tabiques de yeso cartón se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro específico del tarugo. Los tarugos para tabiques de yeso cartón son especiales.**

- **Evitar fijar los soportes de cortinas a tabique, prefiera fijarlos al cielo si éste es una losa de hormigón. La manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso, con el consiguiente desprendimiento del tarugo o trozo de tabique.**

- **Evitar colgar elementos en cielo falsos. Si no es posible evitarlo, verifique que la fijación sea a un elemento de madera o metálico de la estructura. La estructuración del cielo falso está diseñada para resistir el peso propio de las planchas de yeso cartón, y no para lámparas u otro elemento de mayor peso.**

Fijaciones a muros de hormigón.

- **Para hacer perforaciones en superficies de hormigón, utilice una broca para concreto y tarugo plástico**

Fijaciones a losas de hormigón.

- **Verificar que la perforación no coincida con el tendido de la red de cañerías eléctrica u otro tipo de instalación.**

6.2 RECOMENDACIONES ESPECIALES

6.2.1 ESTRUCTURA SOPORTANTE 6.2.1.1 HORMIGONES Y OTRAS

Las fundaciones, cimientos, las estructuras de hormigón armado, fierro y la techumbre, han sido especificados y dimensionados por un ingeniero calculista de acuerdo a normas.

Por lo tanto, estas estructuras no sufrirán deformaciones ni daños mayores que hayan sido previamente estudiados ni diseñados por estos especialistas.

RECOMENDACIONES

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

6.2.2 ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS 6.2.2.1 TECHO DE PLANCHA METÁLICAS LISAS U ONDULADAS.

Está constituida por planchas lisas u onduladas revestidas con una aleación protectora de zinc.

MANTENCIÓN

- Limpieza de canales, cubetas y bajadas de aguas antes de la temporada de lluvia y durante ella.

- Revisión de sello y estado de la plancha.

RECOMENDACIONES

- **Evitar que las personas que suban a los techos para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otro, dañen planchas al caminar sobre ellas.**

- **Revisar los sellos y uniones, y asesorarse por especialistas en cuanto a que tipo de materiales en caso de requerirse reparaciones.**



6.2.2.2 IMPERMEABILIZACIÓN.

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

RECOMENDACIONES

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

6.2.2.3 AISLACIÓN TÉRMICA EN TECHUMBRE.

Está constituida por material aislante de distinto tipos, cuyo espesor deben cumplir las exigencias de la OGUC.

RECOMENDACIONES

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

6.2.2.4 TABIQUE Y CIELOS FALSOS DE PLANCHAS DE YESO CARTÓN.

Los tabiques verticales y cielos falsos de las viviendas están contruidos con plancha de yeso cartón atornilladas a estructuras metálica. En éstos eventualmente se pueden producir agrietamientos leves, causados por la contracción o expansión de los materiales que los componen.

En los encuentros de los distintos tipos de tabiques, o tabique y cielos con muros, habitualmente se diseña un tipo de juntas o se instala una moldura. Esta tiene por objeto, que en el momento que ocurra un movimiento de la estructura, se produzcan allí las fisuras propias de este comportamiento. Los junquillos y guardapolvos cumplen este mismo objetivo.

MANTENCIÓN

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

- Limpiar y abrir ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura o pasta en un espesor no mayor a dos o tres milímetros de profundidad y ancho.
- Sellar la fisura con una masilla o sellante de elasticidad permanente, pintable, por ejemplo, sellante acrílico elásticos, masilla sellante de polietileno u otras.
- Volver a pintar, todo el muro o cielo donde se produjo la reparación.

RECOMENDACIÓN

- **No colgar elementos pesados.**

6.2.2.5 PUERTAS DE MADERAS.

Las puertas de maderas han sido fabricados con maderas secas y terminadas con pinturas que las protegen de las lluvias, la humedad y el calor.

MANTENCIÓN

· Pintar periódicamente con productos adecuados, las puertas para prolongar su vida útil. Debe siempre cerciorarse que, al efectuar el repintado de mantenimiento puertas, éste se efectúe en los cantos vistos, es decir superior e inferior.

RECOMENDACIÓN

- 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 la humedad o a que está descolgada de la bisagra.
- Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro de la vivienda, es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso es conveniente rebajar y recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal.
- El riego del jardín no debe apuntar hacia las puertas.

6.2.2.6. VENTANAS

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

MANTENCIÓN

- Revisar el sello de las ventanas en el encuentro de los marcos con muros y piso.
- Limpiar las canales inferiores de las ventanas y los orificios de drenaje antes de la temporada de lluvias y verificar durante ésta
- Revisión de carros y remplazarlos en caso necesario.

RECOMENDACIÓN

- No golpear las ventanas al cerrarlas, ya que esto deteriora el muro o tabique que las soporta.
- Cuidar el funcionamiento de los pestillos y cierre, ya que son los elementos que más sufren con el uso y mal trato.
- En las ventanas de correderas, deben mantenerse limpios los perfiles inferiores, evitando así dañar los carros de desplazamiento.
- Si es necesario, corregir algún defecto y usar sellante de siliconas adecuada (no ácida), o similares.
- Limpie las superficies de aluminio con agua tibia.
- No pula las superficies de aluminio para no rayar la capa de protección. Mantenga limpio los rieles de los ventanales para una operación suave, y así evitar

6.2.2.7. REJAS

Fabricadas con perfiles tubulares o abiertos de acuerdo a los planos detallados y a las normas definidas por el fabricante.

MANTENCIÓN

- Las rejas se deben pintar cada año con anticorrosivo y esmalte, previa limpieza del óxido.
- Lubricar las bisagras según corresponda.

RECOMENDACIÓN

- **Estos elementos requieren de mantención, en especial la defensa contra la corrosión de los perfiles que las constituyen.**
- **Deben mantenerse libres de tierra acumulada y suciedad, para obtener un buen funcionamiento.**
- **El accionar suave de hojas, y el cuidado del funcionamiento de los pestillos, cierre y bisagras, prolongan la vida útil de este tipo de elementos.**



6.2.3 INSTALACIONES

6.2.3.1 RED DE AGUA POTABLE FRÍA Y CALIENTE

La vivienda está abastecida de agua potable por una red, diferenciada para agua fría y caliente, conectada a las matrices de la empresa de servicios sanitarios correspondiente. Esta consta de un medidor, de cañerías de conducción y llave de paso. El agua caliente puede ser producida por un calefón de acuerdo al proyecto.

MANTENCIÓN

Cuando se detecte humedad producida por una filtración, reparar de inmediato.

RECOMENDACIONES

- **Cuando se produzca una filtración, por pequeña que sea, consultar de inmediato a un**

técnico y buscar la causa y solución del problema; como primera medida se deberá cerrar llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo, debe tenerse presente la necesidad de consultar los planos de las de las instalaciones previamente a la solución del problema para evitar picados innecesarios.

- **Es necesario conocer el tipo de material usado para la construcción de las redes de su vivienda, ya que la reparación es absolutamente diferente entre los materiales y el personal especializado.**
- **Conocer la ubicación de la llave de paso.**
- **NO utilizar las llaves de paso como válvula de regulación, ésta debe estar totalmente abierta o cerrada.**

6.2.3.2 RED DE ALCANTARILLADO

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

RECOMENDACIONES

- **Evitar plantar árboles o arbustos con raíces invasoras en la cercanía de la red alcantarillado. En todo caso, es recomendable conocer la ubicación de las cámaras de alcantarillado (exteriores a la vivienda) para revisar y solucionar posibles obstrucciones o tapones.**
- **Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos sanitarios. Por ejemplo: algodón, toallas o pañales desechables, paños higiénicos y etc.**
- **El desecho indebido de basura también causa muchas obstrucciones sanitarias.**
- **Esta recomendación también se aplica a la grasa (para el caso de las cocinas), ya que ésta al enfriarse se solidifica en la cañería del desagüe.**

6.2.3.3 ARTEFACTOS

Los artefactos sanitarios instalados en una vivienda son productos certificados. Para su buen funcionamiento se deben considerar algunas recomendaciones y una adecuada mantención.

MANTENCIÓN

- Cambiar sellos de siliconas de lavaplatos, vanitorios, tinas cuando éstos se vean dañado, se debe utilizar siliconas con fungicidas.
- Limpiar o cambiar sifones de lavamanos, lavaplatos cuando se detecte una dificultad de escurrimiento de la descarga.
- Si el mecanismo del WC no corta el paso de agua correctamente, deberá regular la posición de flotador para mantener el agua bajo la altura del tubo de rebalse. Pueden ser necesario el cambio de flotador o del sistema completo.
- Revisar el ajuste de la goma de descarga.
- Evitar golpear los artefactos sanitarios o someterlos a esfuerzos para los cuales no han sido diseñados, para evitar quiebres en los de loza o abolladuras y saltaduras del esmalte.
- No utilice productos que contengan cloro en el interior del WC, ya que los sellos de goma o plásticos de su interior se puede deteriorar.
- No permitir al gásfiter sellar el estanque del inodoro con "pasta de gásfiter", pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones.
- No utilizar artefactos que estén trizados, ya que se producirán filtraciones y su limpieza no será la adecuada.

6.2.3.4 GRIFERÍA

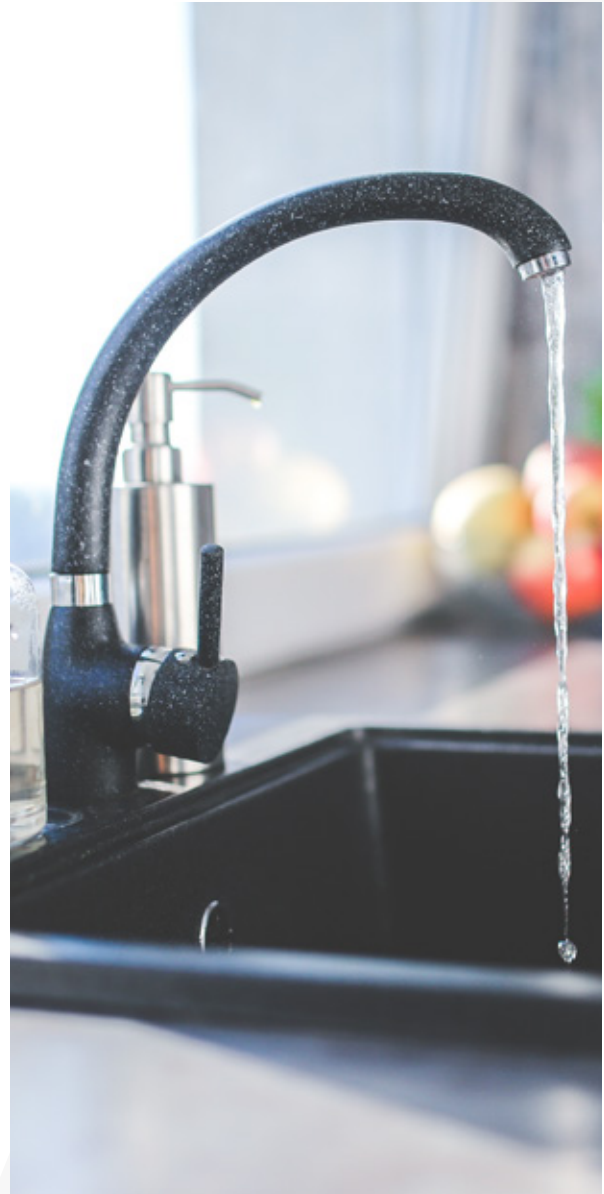
La grifería es un elemento móvil que debe tener un uso cuidadoso y requiere de mantención periódicamente, ya que su mal funcionamiento origina gastos innecesarios de agua.

MANTENCIÓN

- Cambiar las gomas cuando el cierre no sea total.
- Limpiar aireadores.

RECOMENDACIONES

- **No utilizar en la limpieza de la grifería y flexibles productos abrasivos o corrosivos, como por ejemplo el cloro.**
- **El cierre de la grifería debe ser suave; no forzar si no cierra totalmente, ya que esto requiere cambio de goma o limpieza.**
- **El teléfono de la ducha debe ser manejado cuidadosamente para no dañar el soporte.**
- **No estirar la manguera de la ducha para evitar su daño**
- **Evitar someter a esfuerzo flexibles de conexión de artefactos.**





6.2.3.5 INSTALACIÓN DE GAS

La vivienda está abastecida por una red de gas compuesta por cañería de cobre pintada de color amarillo según norma y llave de paso. El abastecimiento es de red de gas licuado con cilindros de gas ubicados en el exterior de la vivienda.

Existe una llave de paso general y una llave de paso por cada artefacto conectado.

La responsabilidad de la mantención de la red, por parte del propietario, comienza desde el cilindro de gas hasta el interior de la vivienda.

En ninguna circunstancia deben intervenir las instalaciones de gas. Su vivienda cuenta con una certificación (sello verde) exigida y otorgada por la superintendencia de electricidad y combustible. 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.

MANTENCIÓN

Se debe hacer mantención de los artefactos a gas de acuerdo a las exigencias reglamentarias.

RECOMENDACIONES

- **Conocer la ubicación y la forma de operaciones de la llave de paso principal.**
- **Ante la sospecha de la existencia de un escape de gas en algún artefacto, en caso de sismo, cierre la llave de paso principal y ventile el recinto.**
- **Nunca use fósforo para verificar la existencia de escapes.**
- **Las celosías de ventilación no deben obstruirse bajo ninguna circunstancia.**

6.2.3.6 CALEFÓN

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

MANTENCIÓN

· Se debe hacer una limpieza y mantención periódica preventiva del artefacto por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante.

RECOMENDACIONES

· **El calefón, por ser artefacto que puede llegar a constituir un peligro por mal funcionamiento, requiere de una cuidadosa mantención, debiendo ser revisado y limpiado por lo menos una vez al año o de acuerdo con las instrucciones del fabricante.**

· **Si advierte olor a gas, cortar la llave de paso y si es necesario, cierre también la llave general de paso. Y llamar a un servicio técnico autorizado.**

· **No se deben tapar las celosías de ventilación ubicadas en los recintos donde están instalados artefactos a gas, ya que permiten la ventilación y renovación de aire del recinto, necesarias para la buena combustión. Obstruirlos pone en riesgo su vida y la de su familia.**

· **En caso de cambio o reemplazo de calefón, haga la instalación con un instalador autorizado. Verifique la capacidad y chimeneas de ventilación de acuerdo con el nuevo artefacto.**





6.2.4 TERMINACIONES

6.2.4.1 PINTURA

La pintura que se han aplicado a los cielos, paredes, puertas y otros elementos, tienen una duración definida que depende del adecuado uso de la vivienda y su mantención.

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

Pintura Exteriores

MANTENCIÓN

Pintar muros con pintura para exterior, antes retirar toda la pintura suelta o humedecida.

RECOMENDACIONES

- Es frecuente que la pintura exterior se decolore debido a los efectos del sol y lluvia.
- Utilizar pintura de acuerdo a recomendación de especialista.
- Proteger de la absorción de humedad los muros, en especial muro sur.

Pintura interior

MANTENCIÓN

Pintar muros con pintura recomendadas para cada uso, antes retirar toda la pintura suelta o humedecida.

RECOMENDACIONES

- En caso de pintura lavable, las manchas se pueden lavar suavemente, usando jabón neutro y la menor cantidad de agua posible. Evitar los limpiadores y paños abrasivos o los cepillos de fibras duras. Las pinturas opacas muestran las marcas de lavado más fácilmente que las brillantes.

Pintura elementos metálicos

MANTENCIÓN

Las estructuras deben pintarse con anticorrosivo y esmalte, previa limpieza del óxido.

RECOMENDACIONES

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

6.2.4.2 CERÁMICA, PORCELANATO Y FRAGÜE

Los piso de baño, cocina y living-comedor, están recubiertos con palmetas de cerámica y porcelanato de colores inalterables y de fácil limpieza y mantención.

Para tener una mejor terminación de piso, se ha colocado entre las palmetas una pasta llamada Fragüe que no cumple fines de unión.

MANTENCIÓN

Revisar y refragüar cuando éste se haya quebrado y permita el paso de agua a través del recubrimiento a los muros, tabiques o pisos.

RECOMENDACIONES

Las palmetas de cerámica y porcelanato son materiales frágil, que sometido a caídas de objetos pesados o punzantes pueden saltar su superficie o trisarla.

- Los pisos de cerámica y porcelanato son fáciles de mantener, por lo que deben ser simplemente aspirados cuando sea necesario. Ocasionalmente, pasar un paño húmedo.

- La colocación del fragüe(pasta con lo que se rellena la separación entre cerámica y porcelanato) no sostiene las cerámicas y porcelanato, y colabora a la impermeabilizaciones del muro. Las grietas que se producen en el fragüe se pueden rellenar usando fragüe nuevo.

- La cerámica y porcelanato instalado en paredes de la vivienda se pueden lavar con jabón no abrasivo, detergente o limpiador especiales, los limpiadores abrasivos deslustran el acabado y pueden terminar manchándolo.

6.2.4.3 PISOS FLOTANTES

Los pisos flotantes utilizados en la vivienda esta constituidos por palmetas machihembradas de madera aglomerada revestida con una película plástica.

El cuidado diario de estos pisos es el objetivo principal. Con cuidados y la mantención adecuada, estos pisos le darán años de servicio y satisfacción, reteniendo su belleza natural.

MANTENCIÓN

Limpiar periódicamente con paño ligeramente húmedo.

RECOMENDACIONES

- Respetar rigurosamente las indicaciones de uso y mantención recomendadas por fabricante.

- Barrer diariamente o según necesidad. Limpiar el piso con un paño seco.

- Limpiar periódicamente su piso con el producto recomendado pr el fabricante, para remover todo residuo o película opaca de suciedad.

- No encerar, no envirutillar, no usar jabón o detergente, no derramar agua directamente al piso, no usar productos con amoniaco.

- No dejar caer objetos pesado.

- Instalar protectores de piso adecuados en las patas de los muebles que se apoyen sobre los pisos flotantes.

- Los protectores ayudaran a que las sillas se muevan fácilmente sobre el piso, sin rayarlo. Limpie periódicamente los protectores para sacar la arenilla que se pueda haber acumulado

- Usar limpia pies en las puertas exterior para ayudar a evitar que llegue arena y arenilla al piso.

6.2.4.4 QUINCALLERÍA

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

MANTENCIÓN

Lubricar periódicamente para prolongar la vida útil.

RECOMENDACIONES

- Las perillas y chapas de las puertas deben funcionar correctamente con poca mantención. Sin embargo en el tiempo pueden necesitar ligeros ajustes, debido a la contracción normal de la estructura, y ocasionalmente puede ser necesario apretar sus tornillos.
- Limpiar con productos no abrasivos.

6.2.4.5 MUEBLES DE COCINA, CLOSET Y BAÑOS

Puertas, molduras y cajoneras

Los muebles de clóset, cocina y baños son generalmente construidos en madera aglomerada enchapada o madera aglomerado lacadas; en el caso de baños y cocinas, las cubiertas pueden ser granito, mármol o cuarzo.

MANTENCIÓN

- Revisar permanentemente las bisagras de las puertas, apretar los tornillos fijos.
- Revisar y apretar tornillos de rieles de cajoneras.
- Cambiar rieles si los rodamientos están malos.
- Revisar y cambiar enchapes de borde de puertas o paneles cuando estén saltados o despegados.



RECOMENDACIONES

- Para el cuidado de sus muebles de cocina (puertas y molduras), de superficies laminadas-lacadas, utilizar un paño húmedo, no utilizar detergente abrasivos.
- Secar el exceso de agua en la superficie y revisar periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorio y cubierta como así también el sello entre cubierta y cerámica de muro.
- Con el fin de evitar el desajuste de las bisagras, la operación de apertura de puerta de muebles debe ser en forma horizontal a su recorrido no cargar los cajones o las puertas hacia arriba o abajo.
- En muebles aéreos de cocina, se recomienda almacenar elemento liviano, con el objeto de minimizar el riesgo de daños a personas en caso de caída de estos elementos durante un sismo.

Cubiertas de muebles de baño y cocina

Las cubiertas de muebles de cocina y baño pueden ser de diferentes materiales, granito y cuarzo; existe mantención y recomendaciones comunes con algunas excepciones.

MANTENCIÓN

- Cambiar sellos de silicona de la cubierta con paredes u de artefactos cuando estén dañados o sueltos.
- Sellar la superficie de cubierta con productos especializados para evitar manchas, principalmente aceites, ácidos o vinagres.

RECOMENDACIONES

- Usar tablas de cortar para proteger sus cubiertas de cortes, piquetes o rayaduras.
- Proteger la cubierta del calor de las ollas extremadamente calientes. No uses las cubiertas como tablas de planchar.
- Evite los limpiadores abrasivos que dañan el lustre de la superficie. Usar un paño limpio con algún limpiador no abrasivo.
- La cubierta de piedras o otros tipos de materialidad, pueden ser sensibles a la acción de los ácidos. No exponer las cubiertas al cloro, a las cosas acidadas
- Se recomienda limpiar la superficie con un paño húmedo y después se pasará un paño seco.

6.2.4.6 ESPEJOS

Son elementos instalados en un marco o pegados directamente al muro con silicona o huinchas adhesivas especialmente fabricado para estos fines.

MANTENCIÓN

Revisar, reparar o cambiar sello de borde del espejo cuando esté dañado o suelto para impedir la humedad entre la pared y el vidrio.

RECOMENDACIONES

- **No cargar los espejos al limpiar y no apoyarse en ellos, ya que sólo parte de la superficie se encuentra adherida al muro.**
- Para limpiar espejo use líquidos limpia vidrios, cuide la caída de líquidos limpiavidrios sobre artefactos sanitarios y cubierta de vanitorios.
- Si se considera agregar iluminación adicional a los recintos con espejos, evitar la instalación de las luminarias muy cerca de ellos.



6.2.4.7 ARTEFACTOS DE COCINA

La vivienda está equipada con encimera a gas, horno eléctrico y campana.

MANTENCIÓN

- Limpiar quemadores periódicamente, en especial después de derramar líquidos.
- Se debe hacer una mantención preventiva del artefacto por un servicio técnico autorizado, según indicaciones del fabricante.
- Cambiar filtro de campana según recomendación del fabricante.
- Reparar o cambiar sello de borde del espejo cuando esté dañado o suelto para impedir la humedad entre la pared y el vidrio.

RECOMENDACIONES

- En la cocina u horno a gas, al igual que en el caso del calefón, si advierte olor a gas, cortar la llave de paso y si es necesario, cierre también la llave general de paso.
- Seguir la instrucciones del fabricante para la mantención de cada artefacto. El hecho que un artefacto esté aun dentro del plazo de garantía no significa que no requiera mantención. La mantención de los artefactos desde la fecha de entrega es de su responsabilidad. Cada vez que contrate un servicio de mantención, preocúpese guardar el comprobante donde se indica los trabajos.
- No se deben tapar las celosías de ventilación ubicadas en los recintos donde están instalados artefactos a gas.



6.2.5 PATIO

6.2.5.1 NIVELACIÓN DE TERRENO

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

MANTENCIÓN

- Verificar que se mantenga las condiciones de proyecto del terreno.
- Verificar el estado de canaletas y drenajes de aguas, reparar en caso necesario.

RECOMENDACIONES

- **Deberá ponerse especial cuidado en el buen drenaje de los patios, ya sea por evacuación natural de las aguas.**

6.2.5.2 CIERROS PERIMETRALES

El terreno correspondiente a la vivienda (y/o al condominio) está delimitado con un cierro de placa de hormigón perimetral.

MANTENCIÓN

- Verificar plomo de los medianeros; son aceptables pequeños desajustes, en especial en medianeros de placas, por su sistema de empotramiento de los pilares que es flexible para evitar quiebres por sismos.
- Revisar y corregir si es necesario riegos que mojen constantemente el medianero.

RECOMENDACIONES

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

6.2.5.3 RIEGO AUTOMÁTICO

El riego automático de jardines es un sistema de cañerías con regadores, que cubre toda la superficie del jardín. Puede ser de operación manual, accionado las válvulas para iniciar y terminar riego, o automático, accionado por un programador que activa válvulas eléctricas.

MANTENCIÓN

- Revisar regadores, que estén en buen estado y que estén regulados para regar zonas requeridas.
- Revisar filtraciones en las conexiones de válvulas o manifold.
- En el caso de riegos programados, revisar los tiempos de riego.
- Programar el riego en función de la época del año.

RECOMENDACIONES

- **Para la programación del riego, asesorarse por especialista que indique los tiempos necesarios.**
- **En el caso de casa, es fácil revisar el medidor de agua cuando no existe consumo en el interior. De esta forma se puede detectar fugas en el riego que en suelos permeables no aparece en la superficie.**

6.2.5.4 JARDINES

Los jardines son una combinación de zonas de césped, plantas, arbustos, arboles y elementos decorativos.

MANTENCIÓN

Regar de acuerdo a la época del año, fumigar, cortar césped, podar árboles y reemplazar plantas de estación cuando corresponda.

RECOMENDACIONES

- **Debe contarse con persona calificado para la mantención de áreas verdes, que además tenga conocimiento del cuidado que debe tenerse.**
- **Dada las condiciones climáticas de la zona, el buen cuidado y mantención de áreas verdes depende de la oportunidad y cantidad de riego, especialmente durante la época de verano.**

7. PREVENCIÓN DE INCENDIO AL INTERIOR DE LA VIVIENDA

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

RECOMENDACIONES

- Se recomienda contar con un extintor de polvo químico mayor a 5kg.
- Todo el grupo familiar debe estar instruido en su adecuado manejo.
- La carga de extintor debe ser renovada de acuerdo a las indicaciones de su fabricante.

Manejo de estufas

- Cuidar el manejo de todo tipo de estufas respecto de volcamiento en el caso de estufas a parafinas.
- Mala Orientación o cercanía a elementos de fácil combustión.
- Escapes en caso de estufas y/o calefacción a gas.

Sobrecarga de circuito eléctricos

Los equipos de mayor consumo (lavadora. Secadora, lavavajillas) deben conectarse en los enchufes adecuados y en los circuitos diseñados para tal efecto.



8. REPARACIONES Y SERVICIO POST VENTA

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



9. PROGRAMA DE MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

PARTIDA	FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
HUMEDAD														
Vivienda en general	Después de cada lluvia	Revisar												
Sectores afectados por riego	Cada 3 meses	Revisar	X			X			X	X		X		
TECHUMBRES Y RECOLECCIÓN AGUAS LLUVIAS														
Cubiertas	Cada año	Revisar			X									
Bajadas de agua	Cada año	Limpiar			X									
Sumideros y rejillas	Después de lluvias o viento	Limpiar												
PUERTAS Y VENTANAS (ELEMENTO)														
Ajuste	Cada año	Revisar			X									
Quincallería	Cada año	Lubricar			X									
INSTALACIONES														
Red de agua potable	Cada año	Revisar											X	
Red de alcantarillado	Cada año	Revisar											X	
Artefactos, estado y sello	Cada año	Revisar											X	
Grifería	Cada año	Revisar											X	
Sifones	Cada 6 meses	Limpiar				X							X	
Red de gas	Cada 2 años	Revisar											X	
Red eléctrica, enchufes, interruptores	Cada año	Revisar												X
Calefacción	Cada año	MantenCIÓN				X								
Citofonía	Cada 2 años	Revisar											X	
Alarma de robo (en especial sensores)	Cada año	Revisar											X	
Extracción forzada de baños	Cada año	Limpiar											X	
Portón automático	Cada 6 meses	MantenCIÓN					X						X	
PINTURAS, BARNICES, PAPEL MURAL														
Exteriores	Cada 3 años	Pintar											X	
Maderas	Cada 2 años	Pintar											X	
Elementos metálicos	Cada 2 años	Pintar											X	
Papel mural	Cada año	Revisar										X		
CERÁMICAS														
Cerámicas sopladas o quebradas	Cada año	Revisar			X									
Fragüe	Cada año	Reparar			X									
MUEBLES DE CLÓSET, BAÑOS Y COCINAS														
Puertas	Cada año	Ajustar			X									
Enchapes	Cada año	Revisar			X									
ARTEFACTOS A GAS														
Calefón o calderas individuales	Cada año	Revisar			X									
Cocinas, hornos	Cada año	Revisar			X									
Estufas	Cada año	Revisar			X									
Jardines														
Riego automático	MantenCIÓN			X	X				X				X	
Jardín (plantas, césped, árboles)	Mensual	MantenCIÓN	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PREVENCIÓN INCENDIO														
Extintores	Cada año	Recarga												

10. CONDOMINIO

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

La Ley N° 20.168 (Modificación de la Ley N° 19.537) y el D.S. Minvu N° 46/1998 consagran el régimen de copropiedad inmobiliaria y regulan los establecimientos de condominios integrados por inmuebles sobre los cuales varios propietarios tienen dominio exclusivo, manteniendo bienes bajo dominio común. Se contemplan tres órganos de administración con facultades específicas y complementarias: asamblea de copropietarios, comité de administración y el administrador.

- La asamblea de copropietarios es la autoridad máxima y la componen todos los copropietarios. Las decisiones que se relacionan con el

condominio son tomadas bajo el Principio de las Mayorías y deben ser respetadas por toda la comunidad.

- El comité de administración sirve de nexo entre la asamblea y el administrador, posee obligaciones y facultades propias que lo convierten en una pieza importante para el funcionamiento del condominio.

- El administrador, persona natural o jurídica, es designado por la asamblea. Es responsable del cuidado de los bienes de uso común, de la administración del condominio y de la preservación de estos bienes.

Preservar los bienes muebles y sus instalaciones mediante un programa de mantención definido y permanente en el tiempo puede asegurar el valor de los mismos bienes.

10.1 OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y DEL ADMINISTRADOR

Facultades del comité de administración

Son obligaciones del copropietario:

- Conocer y cumplir con las disposiciones legales y reglamento de copropiedad.
- Cumplir con los acuerdos de las asambleas.
- Cumplir con las indicaciones que imparta el comité de administración.
- Asistir a las reuniones de asambleas.
- Pagar oportunamente los gastos comunes.
- Pagar los valores que se le hayan fijado por uso y goce de determinado bien común.

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

- Dar facilidades para reparaciones que afecten a otros departamentos o los bienes comunes del usuario.

Son obligaciones del administrador:

- Cuidar los bienes comunes, realizándoles mantenimiento preventivo y correctivo necesario, tales como: áreas verdes, aguas lluvias, sistemas de seguridad.
- Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin acuerdo previo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.

- Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio.
- Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva, multas, intereses y primas de seguro.
- Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetral del condominio.
- Velar por la seguridad y limpieza de las vías de acceso a los sitios de dominio exclusivo de los propietarios de un condominio de esta naturaleza.

- Rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado o cada vez que se le solicite.

Son facultades del comité de administración :

- Reemplazar a la junta de vigilancia del anterior cuerpo legal (Ley N° 6071, modificada por la Ley N° 19.537, la que a su vez fue modificada por la Ley N° 20.168)
- Designar un administrador, siempre que tenga la representación de la asamblea con todas sus facultades.

10.2 ESPACIOS COMUNES

Bienes comunes

Pertenecen a todos los copropietarios en proporción al dominio descrito en el reglamento de copropiedad. Se distinguen cinco tipos:

- Los que pertenecen a todos los copropietarios y son vitales para la existencia del condominio (Ej.: el terreno).
- Los que permiten el goce y uso de las unidades de dominio común (Ej.: acceso al condominio).
- Los terrenos y espacios de dominio común que deslindan con una unidad del condominio.

- Los bienes muebles e inmuebles destinados al servicio, a la recreación y al esparcimiento de los copropietarios.

- Los bienes que sean calificados como comunes, por el reglamento de copropiedad.

Gastos comunes

Cantidad mensual de dinero que deben pagar todos los copropietarios por concepto de administración, mantención, reparación y uso de los bienes comunes. El monto está determinado en proporción al dominio descrito en el reglamento de copropiedad.

11. USO Y MANTENCIÓN DE ESPACIOS COMUNES

11.1 INSTALACIÓN SANITARIA

Las instalaciones sanitarias de un edificio están compuestas por un sistema de agua potable formado normalmente por un estanque de agua potable, planta elevadora, matrices, remarcadores, matrices de agua caliente y redes internas de cada vivienda, estas últimas se tratan en capítulos anteriores; un sistema de alcantarillado de aguas servidas normalmente compuesto por una red de cañerías, cámaras y eventualmente por una planta elevadora.

Además de estos sistemas generales, los edificios cuentan con baños de personal, kitchenettes, centros de lavado cuyas instalaciones se deben tratar como si fueran de una vivienda y su descripción, mantención y recomendaciones se encuentra en capítulos anteriores.

11.1.1 RED DE AGUA POTABLE.

Los edificios cuentan con una red que abastece desde el estanque de acumulación a cada departamento, esto se hace por medio de una matriz vertical que normalmente se encuentra a la vista en la sala de medidores, desde esta matriz se alimenta a cada departamento previo paso por un remarcador.

MANTENCIÓN

- Revisar existencia de fugas.
- Cuando se generen sales en las uniones de cañerías o artefactos, limpiar y observar; si persiste, reparar.

RECOMENDACIONES

- Realizar reparaciones por personal calificado.
- Cortar el suministro de agua antes de reparar.

11.1.2 RED DE ALCANTARILLADO DE AGUA SERVIDA.

Los edificios cuentan con una red de aguas servidas que las recolecta de los departamentos y las entrega a la red pública; estas redes en general son de PVC.

MANTENCIÓN

- Revisar y reparar fugas.

RECOMENDACIONES

- En el caso de emanación de malos olores, revisar el sistema. Esto se puede deber a fugas en cañerías visibles o que se encuentran en el interior de un shaft o a fallas en las tuberías de ventilación.

11.1.3 CÁMARA DE ALCANTARILLADO.

Las cámaras son registros del sistema de alcantarillado, que se encuentran en los tramos de cañerías bajo jardines o pavimentos. Estas cámaras son prefabricados y de ladrillos.

MANTENCIÓN

- Mantener limpio el interior de la cámara, principalmente de elementos que obstruyen el paso del agua o arenas acumuladas.
- Revisar las tapas de cámaras, si se encuentran quebradas, reemplazar por nuevas

RECOMENDACIONES

- No permitir el tránsito o estacionar sobre cámaras que tengan tapas simples.
- Mantener las tapas selladas en bordes para evitar salida de malos olores.

11.1.4 DRENAJES AGUAS LLUVIAS Y CANALES.

La función principal de un sistema de drenajes es la de permitir la retirada de las aguas que acumulan en depresiones topográficas del terreno, causando inconvenientes.

El origen de las aguas puede ser por escurrimiento superficial y/o por precipitaciones en el área.

El dren se conforma por una excavación que se ha rellenado con bolones dentro de la cual va una tubería ranurada que reparte las aguas recolectadas por el sistema de aguas lluvias al terreno, previo paso por cámaras decantadoras. El condominio tiene un sistema de recolección de aguas lluvias que tiene colectores o pendiente de terreno que llevan a puntos de recolección para ser incorporadas a las tuberías del sistema. En estos puntos existen piletas con rejillas.

MANTENCIÓN

- Limpiar la cámara decantadora antes de la temporada de lluvias y después de lluvias importantes

- Limpiar piletas y mantener rejillas libres de hojas o basuras que impidan el ingreso de las aguas.

- Reemplazar rejillas de sumideros que se encuentren en malas condiciones.

- Mantener el terreno aportante libre de hojas y basuras.

RECOMENDACIONES

- **Verificar el funcionamiento del dren durante las lluvias, inspeccionar las cámaras de ingreso al dren.**

- **No botar al colector la tierra o basura resultante de barrer la superficie o del corte de pasto.**

- **Mantener el terreno libre de hojas y basuras para minimizar los efectos de éstas en el sistema.**



11.2 INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES

11.2.1 TABLEROS

Las instalaciones eléctricas de espacios comunes están controladas por tableros generales y tableros específicos para los diferentes servicios tales como, iluminación y otros.

MANTENCIÓN

- Limpiar, reapretar conexiones de los elementos que lo componen.

- Sustituir aquellos en mal estado y/o dañados (termomagnéticos, diferenciales, fusibles, conductores, barras, conectores, etc.).

RECOMENDACIONES

- Mantener los tableros cerrados.
- Sólo intervenir en su interior por personal capacitado.

11.3 BASURA

11.3.1 SALA DE BASURA

El condominio cuenta con una sala para almacenamiento de basuras, a la cual llega el o los ductos que las recolectan desde cada piso.

MANTENCIÓN

- Revisar y reparar cerámicas dañadas, ya que en ellas se acumula basura que luego se descompone.

- Revisar y mantener limpia la pileta de recolección de aguas de lavado.

RECOMENDACIONES

- Mantener la sala limpia.
- Retirar cada vez que pase el camión recolector, la basura acumulada en bolsa y con los contenedores cerrados.

11.4 AGUAS LLUVIAS

11.4.1 TECHUMBRE Y BAJADAS DE AGUA

Se denomina techumbre al conjunto compuesto por la cubierta, su estructura y soluciones para la evacuación de aguas lluvias generalmente en hojalatería.

MANTENCIÓN

- Limpieza de canales, cubetas y bajadas de agua antes de la temporada de lluvias y durante ella.
- Revisión soldaduras, sello de pernos si se trata de plancha onduladas y estado de las planchas.

RECOMENDACIONES

- Evitar que las personas que suban a los techos, para su revisión o para colocar antenas de televisión, ventilaciones u otros, dañen planchas al caminar sobre ellas.
- Revisar los sellos y uniones periódicamente y asesorarse por especialistas en cuanto a qué tipo de material utilizar en caso de requerirse reparación.

11.4.2 DRENAJES

El dren tradicional es una excavación que se ha rellenado con bolones dentro de la cual va una tubería ranurada que reparte las aguas recolectadas por el sistema de aguas lluvias al terreno, previo paso por cámaras decantadoras.

También se utilizan pozos profundos de infiltración, los que son perforados en el terreno donde se infiltran las aguas lluvias.

MANTENCIÓN

- Limpiar las cámaras decantadoras antes de la temporada de lluvias y después de lluvias importantes.

RECOMENDACIONES

- **Verificar el funcionamiento del dren durante las lluvias, inspeccionando las cámaras de ingreso al dren.**

11.4.3 CANALETAS Y REJILLAS

Los sistemas de recolección de aguas lluvias tienen canaletas o pendientes de terreno que

llevan a puntos de recolección para ser incorporadas a las tuberías del sistema. En estos puntos existen piletas con rejillas.

MANTENCIÓN

- Limpiar piletas y mantener rejillas libres de hojas o basuras que impidan el ingreso de las aguas.

- Reemplazar rejillas de sumideros que se encuentren en malas condiciones.

- Mantener el terreno aportante libre de hojas y basuras.

RECOMENDACIONES

- **Mantener el terreno libre de hojas y basuras para minimizar los efectos de éstas en el sistema.**

- **No botar a canaletas la tierra o basura resultante de barrer la superficie o del corte de pasto.**



11.4.4 Iluminación

Los condominios cuentan con un sistema de iluminación de calles y pasajes que son construidos según un proyecto. Las luminarias pueden estar en postes de hormigón, madera o metálicos.

MANTENCIÓN

- Revisar periódicamente que las ampollas estén en buen estado, cambiar en caso de que se encuentre una quemada.
- En el caso de postes metálicos, revisar efectos de la corrosión, pintar o galvanizar en frío si es necesario.
- Revisar sellos de cajas de transformadores en el interior del poste.

RECOMENDACIONES

- **Intervenir sólo por personal especializado y con los elementos de seguridad adecuados.**

MANUAL DE **USO Y** **MANTENCION DE** **VIVIENDA**