



**CONSTRUCTORA**

# MANUAL DE USO, CUIDADO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

# Índice General

|  | Pág. |   | Pág. |
|--|------|---|------|
| <b>Bienvenida</b>                          |      | <b>Capítulo III – Muros y tabiques</b>            |      |
| Objetivos .....                            | 04   | Albañilería, revestimientos y fijaciones .....    | 16   |
| <b>Introducción</b>                        |      | <b>Capítulo IV – Puertas y ventanas</b>           |      |
| Precauciones de Uso .....                  | 05   | Hojas, marcos y sellos .....                      | 18   |
| Mantenimiento .....                        | 06   | <b>Capítulo V – Pinturas</b>                      |      |
| Alerta .....                               | 07   | Interiores, exteriores e impermeabilización ..... | 20   |
| Derechos del usuario .....                 | 08   | <b>Capítulo VI – Techumbres</b>                   |      |
| Exclusiones .....                          | 09   | Estructuras, cubierta y hojalaterías .....        | 22   |
| <b>Capítulo I – Humedad de la vivienda</b> |      | <b>Capítulo VII – Instalaciones Sanitarias</b>    |      |
| Ventilación y condensación .....           | 11   | Artefactos, sellos, griferías, fitting .....      | 24   |
| <b>Capítulo II – Pisos</b>                 |      | <b>Calendario de Mantenimiento</b>                |      |
| Sobrecimiento, radier y pavimentos .....   | 14   | Cronograma de Mantenimiento .....                 | 26   |

# Bienvenidos a su nuevo hogar

**Constructora FJ, le da una cordial bienvenida a su nuevo hogar.**

El objetivo del presente manual es poder entregar información esencial para que cada propietario conozca su vivienda y aprenda a realizar las diferentes mantenciones con el fin de prolongar la vida útil de su vivienda.

Cabe mencionar que el mantenimiento de la vivienda es responsabilidad de cada uno de los propietarios.

## Introducción

# Precauciones de uso

Todos los componentes de una vivienda están expuestos a un constante uso, por lo que es normal apreciar un desgaste o deterioro de sus diferentes partes.

Para que su vivienda se mantenga en condiciones óptimas a través del tiempo, debe estar sometida a un correcto uso y mantenimiento por parte de sus habitantes.

Se deben considerar ciertas medidas de cuidado, aseo y funcionamiento de cada una de las partes que la componen.



## Introducción

# Mantenimiento

El mantenimiento de la vivienda comprende un conjunto de operaciones y cuidados para que la vivienda pueda tener un funcionamiento óptimo y de calidad.

Algunas tareas básicas son el aseo regular, el cual no requiere de expertos o especialistas. Sin embargo, otras tareas como pinturas, reposiciones de elementos o reparaciones menores, requieren de tiempo y aptitud para el trabajo.

## Beneficios del mantenimiento de su vivienda:

- **Aumento de la vida útil de los materiales de la construcción.**
- **Mantención del valor de su propiedad.**
- **Mejoramiento de la apariencia de su propiedad.**
- **Prevención de Daños de su vivienda.**

## Consecuencias por no mantención de su vivienda:

- **Fallas prematuras en las diferentes partes de su vivienda.**
- **Perdida de funcionalidad.**
- **Incrementos en los costo.**
- **Efectos negativos en cuanto al confort, seguridad y salud.**

## Introducción

# Alertas

Cuando hablamos de alertas, nos referimos al llamado de atención a las diferentes señales negativas que aparecen en su vivienda, que indican que algo no está funcionando adecuadamente y necesita ser revisado, corregido o reparado.



# Garantías del Propietario

**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, muros, 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, de 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 hubiesen 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, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.



# Exclusiones

1. Observaciones sobre aspectos de terminaciones visibles al momento de la recepción de la vivienda (que no fueron indicadas en Acta de Pre-Recepción o Recepción) que pudieran haberse producido con posterioridad a la entrega, tales como daño o rotura en vidrios, cerámicas, artefactos sanitarios, tabiques, muros o puertas.
2. Desgaste o daño de elementos o revestimientos ocasionados por el uso normal de la vivienda, un uso inadecuado, un mantenimiento indebido y/o falta de mantenimiento, tales como daño en pinturas o muros producto de la condensación de vapor de agua dentro de la vivienda, intervención o desgaste de sellos, falta de ajuste en puertas o quincallerías, falta de limpieza de griferías, fisuras posteriores a la entrega, fisuras o desgaste de fragüe en cerámicas, etc.
3. Daños causados por terceros o por modificaciones realizadas a la vivienda, tales como eliminación de tabiques, intervención de instalación eléctrica o sanitaria, sobrecarga del sistema eléctrico, etc.
4. Filtraciones que sean responsabilidad de propietarios de pisos superiores y no estén relacionadas con falla en la ejecución de las instalaciones por parte de la Constructora, tales como rebalse de tinajas o lavadoras, daño en cañerías por trabajos posteriores, etc.
5. Empleo de materiales o productos no autorizados por el fabricante, proveedor o contravención a las instrucciones indicadas en el manual de uso de la vivienda, de los servicios técnicos autorizados, o falta del adecuado cuidado que el propietario debe realizar en su vivienda.

# Obligaciones del propietario

Para hacer efectiva la POST VENTA, es indispensable que como propietario haya efectuado todas las mantenciones especificadas en este MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA y en CALENDARIO DE MANTENCIÓN PARA EL PROPIETARIO para su vivienda.

Es obligación del propietario leer los correspondientes manuales, calendarios y material de apoyo para asegurar el correcto uso y mantenimiento de su vivienda. Se solicita revisar este antes de solicitar una visita de Post Venta.

El propietario deberá contar con los comprobantes que confirmen los mantenimientos efectuados que deban realizarse por personal autorizado y de acuerdo a calendario y recomendaciones del fabricante, tales como calefont, redes eléctricas o sanitarias, etc. pues serán solicitados en caso de requerir Post Venta. Se hace presente que los calefont deben contar con mantención por personal autorizado a lo menos 1 vez al año.



CONSTRUCTORA

Capítulo I

# Humedad en La Vivienda

# Humedad en la vivienda

La vivienda otorga a sus ocupantes una serie de condiciones para que estos desarrollen sus actividades de manera cómoda, confortable y saludable. El nivel de humedad al interior de la vivienda es uno de los aspectos determinantes de la habitabilidad y depende tanto de las características físicas de la vivienda como de la forma que esta se use.

Un nivel excesivo de humedad influye de manera negativa para la salud de cada propietario y un deterioro de su inmueble.

Cuando el vapor acumulado dentro de una casa toma contacto con superficies frías como muros, vidrios o cielos, se transforma en gotas de agua. Este proceso se llama condensación. La condensación mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales, hincha las puertas de madera, favorece la formación de hongos y la propagación de enfermedades.

¿Como prevenir humedad en su vivienda?

## 1. Ventilación de la vivienda

- Ventile y abra las ventanas de su vivienda todos los días.
- Cuando cocine, mantenga abiertas las ventanas.
- Ventilar baños después de ducharse
- Mantener despejado celosias y ventilaciones pasivas.

# Humedad en la vivienda

## 2. Evite generación excesiva de vapores

- Evite el uso de artefactos que generen vapor por lapsos de tiempos excesivos, por ejemplo hervir agua sobre estufas.
- Evite secado de ropa al interior de la vivienda, prefiera patio o lugares ventilados
- Evite planchar ropa en lugares sin ventilación.
- Evite tener una cantidad excesiva de plantas al interior de su vivienda.
- Evite o limite uso de estufas a kerosene o gas ya que en su proceso de combustión generan grandes cantidades de vapor de agua.
- Si es posible, instale en su cocina una campana con extracción de vapor hacia el exterior.

Durante el periodo invernal se recomienda secar diariamente la humedad acumulada por efecto de la condensación, en vidrios, marcos de ventanas y puertas de corredera.



CONSTRUCTORA

Capítulo II

# Pisos

# Pisos

El sobrecimiento y radier son partes esenciales en materia de aislación contra la humedad de la vivienda. El sobrecimiento cumple la función de elevar la vivienda de una superficie natural y el radier, cumple la función de aislar la humedad.

Los pavimentos corresponden a los revestimientos de los pisos (cerámica, alfombra, etc) y requieren de un uso adecuado y un mantenimiento constante.

## Precauciones de Uso:

- Sobrecimiento: Se recomienda el no adosar jardineras o pasto a la estructura de sobrecimiento, ya que gran parte de la humedad se internará dentro de la vivienda, se recomienda una distancia mínima 50 cm.
- Pavimentos cerámicos: Evitar caídas de objetos pesados que puedan dañar la cerámicas.
- Cubrepisos: Se recomienda aspirar o barrer diariamente, así se evitara el descolaramiendo y sopladura proveniente por la humedad.

## Mantenimientos:

- Se recomienda aplicar productos repelentes en las zonas de sobrecimientos.
- Limpiar pisos cerámicos diariamente con un paño húmedo.
- Se recomienda el uso de limpia pies en la entrada de su hogar.
- Aspirar alfombras periódicamente.



CONSTRUCTORA

Capítulo III

# Muros y Tabiques

## Muros y tabiques

Los diferentes muros que compone nuestra vivienda, tienen como función proteger de las condiciones exteriores del ambiente, a continuación se indicaran las diferentes precauciones y mantenimiento de muros y tabiques de nuestra vivienda.

### Precauciones de Uso:

- En caso de realizar cualquier perforación en muros o tabiques se recomienda el uso adecuado de las diferentes herramientas. El uso de martillos puede provocar desprendimientos y fisuras.
- En fijaciones utilizar tarugos y para el caso de los tabiques de yeso cartón utilizar tarugo con cuerpo expansible.

### Mantenimientos:

- Se recomienda aplicar impermeabilizante a las zonas de muros exteriores, con el objetivo de evitar ingreso de humedad a la vivienda.
- Se recomienda reposición de sellos en los encuentros muros y tabiques una vez dichos sellos se encuentren cortados.



CONSTRUCTORA

Capítulo IV

# Puertas y ventanas

## Puertas y ventanas

Las puertas y ventanas son parte de la envolvente de una vivienda y cumplen un rol fundamental como elemento aislante del exterior, por su condición de elemento móvil y por estar expuesto a las diferentes condiciones exteriores las precauciones y mantenimiento debe ser bien regulado y constante para evitar deterioro y funcionalidad de dichos elementos.

### Precauciones de Uso:

- Evite cierres bruscos de puertas y ventanas porque dañan tanto los marcos como las fijaciones.
- Se recomienda limpiezas constante de riel y visagras tanto en puertas y ventanas.

### Mantenimientos:

- Se debe aplicar cada 3 meses producto lubricante en articulaciones como bisagras y riel para el buen funcionamiento.
- Puertas exteriores y de recintos húmedo deben ser pintadas 1 vez al año.
- Se recomienda ajuste de puertas y fijaciones 1 vez al año.



CONSTRUCTORA

Capítulo V

# Pinturas



# Pinturas

Las pinturas tienen como objetivo un medio de protección para los diferentes elementos que componen una vivienda ya sean ( muros, tabiques, cielos, etc,) sin embargo es necesario una constante revisión. A continuación se presenta precauciones y mantenimientos de las pinturas.

## Precauciones de Uso:

- Su vivienda esta compuesta por diferentes tipos de pinturas, el tiene como objetivo prolongar la vida util de su inmueble, se deberá evitar humedecer muros y tabiques en zonas secas.
- Su limpieza será con la menor cantidad de agua posible y jabón neutro.
- Evitar dejar elementos pesados apoyados en tabiques y muros.

## Mantenimientos:

- Se recomienda cada 1 o 2 años renovar pinturas para evitar propagacion de hongos y descascaramiento por humedad, especialmente en zonas húmedas.



CONSTRUCTORA

Capítulo VI

# Techumbres y cubierta

## Techumbres y cubierta

La techumbre compone gran parte de la superficie envolvente de la vivienda, siendo además el área con mayor exposición a las condiciones medio-ambientales, ya que recibe de manera directa la lluvia, el viento, la radiación solar , etc.

### Precauciones de Uso:

- No caminar por las planchas de cubierta ya que no están diseñadas para eso.
- No tapar las ventilaciones presentes en aleros y frontones ya que contribuyen a mantener el flujo de aire, evitando la condensación de la planchas de cubierta.
- Se recomienda mantener podados los arboles cercano a la techumbre para evitar la obstrucción de canales y bajadas de aguas lluvias

### Mantenimientos:

- Las canaletas y bajadas de aguas lluvia deben limpiarse durante otoño e invierno evitando la acumulación de hojas que formen tapones.
- Revisar todos los años el estado de canales, forros, mantas, caballetes y limahoyas. Reponer sellos en caso de encontrarse cortados.



CONSTRUCTORA

Capítulo VII

# Instalaciones sanitarias



CONSTRUCTORA

# Instalaciones sanitarias

Las instalaciones sanitarias de su vivienda corresponden al conjunto compuesto por: la red de agua potable, la red de alcantarillado y los artefactos sanitarios con sus respectivos sellos y griferías.

## Precauciones de Uso:

### Estanque, WC y tina.

- Evite golpes y peso excesivo sobre artefactos sanitarios.
- No utilice productos que contengan cloro en el interior del estanque.
- No elimine residuos sólidos por el WC, tales como: toallas higiénicas, pañales, algodón, etc.

### Griferías

- No apriete excesivamente las conexiones de agua o descarga.
- No forzar la fijación de la grifería.
- No limpie con productos abrasivos corrosivos la zona cromada de la grifería ya que podría causar deterioro en el acabado.

## Mantenimientos:

- Realizar revisión periódica de los sellos de tina, lavamanos y WC. En caso que presente problemas reemplácelo por completo.
- Limpiar periódicamente el aireador de la grifería ya que se puede obstruir por sedimentos que arrastra el agua potable.
- Limpiar periódicamente sifones de lavaplatos, lavamanos y tina.



CONSTRUCTORA

## Capítulo VIII

# Calendario de mantención

# MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

|   |                   | MES 1   | MES 2 | MES 3 | MES 4 | MES 5 | MES 6 | MES 7 | MES 8 | MES 9 | MES 10 | MES 11 | MES 12 | MES 13 | MES 14 | MES 15 | MES 16 | MES 17 | MES 18 | MES 19 | MES 20 | MES 21 | MES 22 | MES 23 | MES 24 |
|---|-------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>LIMPIAR</b>                                    | <b>FRECUENCIA</b> |   |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Aireadores de lavaplatos, lavamanos y tina        | cada 3 meses      |   |       | ●     |       |       | ●     |       |       | ●     |        |        | ●      |        |        | ●      |        |        | ●      |        |        | ●      |        |        | ●      |
| Sifones de lavaplatos, lavamanos, lavadero y tina | cada 6 meses      |   |       |       |       |       | ●     |       |       |       |        | ●      |        |        |        |        |        |        | ●      |        |        |        |        | ●      |        |
| Despiches y canales de las ventanas               | cada 6 meses      |   |       |       |       |       | ●     |       |       |       |        | ●      |        |        |        |        |        |        | ●      |        |        |        |        | ●      |        |
| Rejillas de ventilación y extractores de aire     | cada 6 meses      |   |       |       |       |       | ●     |       |       |       |        | ●      |        |        |        |        |        |        | ●      |        |        |        |        | ●      |        |
| Canales y bajadas de Aguas Lluvias                | 2 veces al año    | Marzo y junio de cada año                                 |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
| Calefón, con personal autorizado                  | 1 vez al año      | Se debe realizar antes del inicio del invierno, cada año. |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |

|   |                |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |   |
|---|----------------|---|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|---|--|--|--|--|---|
| <b>REVISAR</b>  |                |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |   |
| Fitting del estanque WC, inmóvil y con sellos           | 2 veces al año |   |  |  |  |  | ● |  |  |  |  |  | ● |  |  |  |  |  |  | ● |  |  |  |  | ● |
| Sello de silicona en tina, lavamanos y lavaplatos       | 1 vez al año   |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  | ● |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  | ● |
| Registro de la tina, que no exista filtración abajo     | 1 vez al año   |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  | ● |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  | ● |
| Fijación de Canales y bajadas de aguas lluvias          | 1 vez al año   | Se debe realizar antes del inicio de las lluvias, cada año. |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |   |
| Techumbres, cubiertas y aleros                          | 1 vez al año   | Se debe realizar antes del inicio de las lluvias, cada año. |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |   |
| Llaves de paso, que den y corten el agua del recinto    | 1 vez al año   |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  | ● |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  | ● |
| Sellos de puertas y ventanas, repasar si es necesario   | 1 vez al año   |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  | ● |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  | ● |
| Fijación de tornillos en cerraduras y bisagras, ajustar | 1 vez al año   |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  | ● |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  | ● |
| Fijación de puertas y manillas en mueble de cocina      | 1 vez al año   |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  | ● |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  | ● |
| Fijación y ajuste de interruptores y enchufes           | 1 vez al año   |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  | ● |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  | ● |
| Tablero eléctrico, reapretar si es necesario            | cada 2 años    |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  | ● |
| Fragüe en cerámicas, repasar si es necesario            | cada 2 años    |   |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |  | ● |

|  |                |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|----------------|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>REEMPLAZAR</b>                                  |                |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Manguera de conexión entre cañería de gas y cocina | al vencimiento | Reemplazar según fecha vencimiento indicada en manguera instalada |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Regulador de cilindros de gas                      | cada 5 años    | Reemplazar 5 años después de que se inició su uso                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Flexibles de lavaplatos, lavamanos y lavadero      | 1 vez al año   | Reemplazar cuando cumpla su vida útil, aproximadamente de 1 año   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|   |             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|---|-------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| <b>PINTAR</b>                             |             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| Muros y cielos interiores                 | cada 2 años |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | ● |
| Puertas y marcos de puertas               | cada 2 años |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | ● |
| Muros y cielos de baño y cocina           | cada 2 años |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | ● |
| Rejas, canales y bajadas de aguas lluvias | cada 2 años |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | ● |
| Muros exteriores                          | cada 3 años |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | ● |

|   |              |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  |   |
|---|--------------|--|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|---|--|--|---|
| <b>LUBRICAR</b>                           |              |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  |   |
| Bisagras y cerraduras                     | cada 3 meses |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |
| Rieles de ventanas (con vaselina líquida) | cada 3 meses |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |  |  | ● |
| Llaves de paso de agua                    | 1 vez al año |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  | ● |  |  |   |  |  |   |  |  |   |  |  | ● |



**CONSTRUCTORA**