

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

PLAN DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL - CONFORMACIÓN DE
NUEVOS BARRIOS



Documento elaborado por Comunidad Urbana y Territorio y
Corporación Arteduca

Abril 2025

**PLAN DE
ACOMPAÑAMIENTO
SOCIAL**



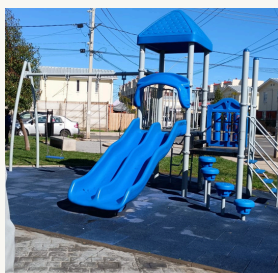
INTRODUCCIÓN

Para garantizar el máximo bienestar en la vivienda y extender su vida útil, es esencial que los usuarios mantengan una preocupación constante. Esto se logra a través de un uso adecuado de la vivienda y la aplicación continua de medidas preventivas de mantenimiento, reparación y reemplazo de elementos constructivos, sistemas y artefactos, desde el primer día de ocupación. Por ello, se presenta el siguiente manual de uso y mantención de la vivienda, con el propósito de orientar a los usuarios en la correcta conservación de su hogar y asegurar su funcionalidad a lo largo del tiempo.



BENEFICIOS DE UNA MANTENCIÓN REGULAR

Antes de comenzar, veamos a qué nos referimos con **mantención** de la vivienda, esto corresponde al uso y cuidado que se le da a cada elemento, tal que se mantenga la función para la cual fue diseñado. Siendo de exclusiva responsabilidad del dueño/a conservar (mantener) cada elemento según su naturaleza y recomendación del fabricante y/o distribuidor.



La adecuada **mantención** de su vivienda, las áreas comunes incluyendo, jardines, áreas de juego, quinchos, y todos los componentes del proyecto son vitales para preservar su estado y mantenerlo en el tiempo.



Realizar oportunamente pequeños ajustes o reparaciones evita problemas mayores que podrían ser más costosos y demorados. Además, tenga en cuenta que descuidar el mantenimiento rutinario podría invalidar la cobertura de su garantía.



Cuidar meticulosamente su vivienda y su entorno garantiza disfrutar de ellos durante muchos años. La dedicación de cada propietario juega un papel fundamental en el reconocimiento y valoración positiva de la comunidad.

RECOMENDACIONES GENERALES



Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de llaves de paso de agua, gas y tableros generales de electricidad y de equipos de emergencia, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones se sepa cómo actuar. Es imprescindible instruir de la presente información a todos los ocupantes de la vivienda.



Un número importante de pequeñas fisuras que suelen aparecer en las viviendas se puede calificar de normales y es producto de la retracción del fraguado del hormigón, atraques o uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, prefabricados, etc. Estas fisuras no deben preocuparlo, pues está previsto que ocurran.



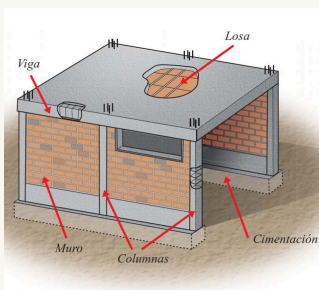
1. **Mantencción preventiva:** Se realiza regularmente para prevenir problemas y daños.
2. **Mantencción correctiva:** Se realiza para solucionar problemas y daños ya existentes.
3. **Mantencción predictiva:** Se utiliza tecnología para predecir y prevenir problemas y daños.



IMPORTANTE

Cada propietario/a será responsable de la reparación, conservación y mantención de su vivienda. Será también de cargo de cada propietario, la reparación y el mantenimiento de las instalaciones, terrazas, ventanas, puertas, cerrajerías, vidrios y demás bienes, que dada su naturaleza sean exclusivos de cada unidad y el mantenimiento de sus instalaciones de luz, energía eléctrica, gas licuado, agua y alcantarillado, hasta el empalme con la red”.

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS



Estos elementos forman parte de la estructura de las viviendas e incluyen tanto la instalación de terminaciones interiores como exteriores. Se consideran dentro de esta categoría las cubiertas de techumbre, ventanas, bases de pavimentos, tabiques divisorios, aislamientos térmicos y acústicos, así como las impermeabilizaciones.

Conjunto de sistemas que permiten a la vivienda contar con abastecimiento de agua potable fría y caliente, evacuación de aguas servidas y aguas lluvias en forma independiente, electricidad, extracción de aire y presurización de las escaleras, red seca, húmeda e inerte para seguridad contra incendios.

INSTALACIONES



TERMINACIONES



Revestimientos, tabiques interiores, pavimentos, pinturas, muebles, puertas, quincallería, grifería, accesorios sanitarios. Dentro de éstos están también los artefactos sanitarios, artefactos eléctricos y corrientes débiles tales como lavamanos, WC, interruptores, enchufes, citófono, artefactos de cocina, entre otros.

5

RECOMENDACIONES PARA LA MANTENCIÓN

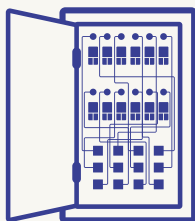
ARTEFACTOS DE COCINA



Lea y siga todas las instrucciones del fabricante para el uso y mantenimiento de cada artefacto.

Si se presenta un problema con un artefacto, llame al número de servicio al cliente indicado en la garantía de fábrica.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA



Conozca la ubicación del tablero de interruptores automático (TDA), este incluye un interruptor principal que controla toda la energía eléctrica de su departamento, interruptores individuales que controlan los diferentes circuitos, además del medidor de la Compañía Eléctrica que también contiene un automático.

En caso de ocurrir una falla en cualquier parte de su vivienda, revise los interruptores automáticos en la caja del tablero principal y en el medidor de la Compañía.

AUTOMÁTICOS



Los interruptores tienen dos posiciones, encendido y apagado, su función es la de actuar cuando se detecta una falla, es decir cortar el suministro eléctrico de la instalación y permitir su restablecimiento cuando se haya solucionado la anomalía.

Los interruptores automáticos se apagan debido a sobrecargas causadas por enchufar demasiados artefactos al circuito, un cable gastado, artefacto defectuoso u operar un artefacto con requerimiento de voltaje más alto. La puesta en marcha de un motor eléctrico, o la sobrecarga de una lavadora, secadora, estufa eléctrica o microondas, también puede apagar un interruptor automático. Los artefactos de mayor consumo usualmente son los utilizados en la cocina, verifique el consumo de cada artefacto. Se recomienda consultar con un instalador certificado en caso de requerir la instalación y operación continua de equipos de alto consumo.

Si un circuito del interruptor automático se apaga repentinamente, desenchufe todos los artefactos conectados, y vuelva a encenderlo. Si se apaga sin haber nada conectado, es necesario llamar a un electricista autorizado por SEC. Si el circuito permanece encendido, uno de los artefactos que usted desenchufó está defectuoso.



CENTROS DE ILUMINACIÓN



Las luces han sido instaladas en lugares específicos. Si decides moverlas, eres responsable de hacerlo bien. Antes de cambiar algo, revisa con cuidado las conexiones de otras instalaciones, como las cañerías de agua potable.

Si desea hacer alguna modificación póngase en contacto con un electricista autorizado por SEC que se haga responsable de las modificaciones, después de una intervención de terceros a su sistema eléctrico.



EXTRACCIÓN DE COCINA



Los ductos de extracción en cocina, en caso de existir; será de responsabilidad del propietario una mantención periódica cada un año, la limpieza permitirá:

- Que no se obstruya la sección útil del ducto.
- Mantener tiraje al ducto.
- Evitar problemas de polución de partículas y hollín.
- Eliminar riesgo de incendio por inflamación de partículas combustibles adheridas al ducto.
- Eliminar obstrucciones que afecten la operación del ducto.

INSTALACIÓN SANITARIA (agua potable, alcantarillado)



No botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los artefactos y/o los tubos de descarga del

sistema de alcantarillado, esto también se aplica a botar grasa líquida, la que después se enfría y solidifica obstruyendo la cañería.

ARTEFACTOS SANITARIOS

Obstrucciones Se recomienda limpiar los sifones periódicamente, ya que allí se acumulan los residuos del agua dura, los que pueden obstruir los desagües. Normalmente los sifones se pueden destapar con un embolo, si usa agentes químicos, siga cuidadosamente las instrucciones, para evitar lesiones personales o daños en el artefacto.



Para limpiar topones de desagües con embolo en lavamanos, gire el tapón y tire fuera la vara unida al vástago levantando el tapón y limpie.

Tina



Puede dañar el material de la tina con un golpe o rayándolo, no pise dentro de la tina con zapatos, si al pintar salpica pintura sobre la tina, limpie inmediatamente, si la mancha se seca limpie con solvente recomendado.

Inodoro

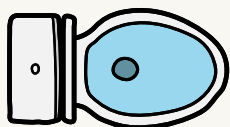


Si el inodoro continúa tirando agua del estanque, es necesario darle mantenimiento a la válvula de descarga de agua. Primero verifique la correcta instalación de los tornillos de la tapa que hacen contacto con el mecanismo de descarga de la válvula y ajústelos de ser necesario.

Revise que los niveles de agua son los correctos. También retire el mecanismo de descarga de la base de la válvula y límpielo para retirar residuos o impurezas acumuladas en el estanque del WC. El sello de goma en el mecanismo de descarga de la válvula es un elemento de vida útil limitada, el que, en caso de aguas muy duras puede durar 6 meses. Es responsabilidad del propietario su inspección periódica y reemplazarlo.

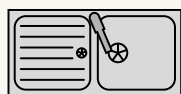
Realice esto para evitar sobre consumos de agua potable. No permita al gasfiter sellar el estanque de WC con pasta muro de gasfiter, pues es un material que daña las empaquetaduras produciendo filtraciones.

Esmalte
inodoro



Puede dañar el material de la tina con un golpe o rayándolo, no pise dentro de la tina con zapatos, si al pintar salpica pintura sobre la tina, limpie inmediatamente, si la mancha se seca limpie con solvente recomendado.

Acero
inoxidable



Los lavaplatos de acero inoxidable deben limpiarse con agua y jabón, no usar cloro, para conservar su brillo, evite los abrasivos pues dañan el acabado.

CAÑERÍAS Y LLAVES DE PASO

Ausencia
prolongada



Si estará fuera durante un periodo prolongado, debe vaciar las cañerías de alimentación de agua, cerrando llave de paso principal y abriendo llaves agua, para aliviar presión en cañerías.

Si se presenta una filtración grave, lo primero es cortar suministro de agua del área involucrada.

Filtraciones



Presión baja



La limpieza periódica de los aireadores y filtros en griferías (cada 3 o cuatro meses) permitirá el flujo correcto del agua.

GRIFERÍA

Aireadores
(lavaplatos y duchas)



Es recomendable limpiar los aireadores periódicamente, al menos cada tres meses, desenroscándolos para eliminar los minerales acumulados. Estos depósitos pueden provocar goteo en las llaves al acelerar el desgaste de las empaquetaduras. Para restaurar su correcto funcionamiento, se sugiere

sumergirlos en vinagre durante un día, lo que ayudará a disolver las impurezas y mejorar su rendimiento

Se recomienda secar las griferías con un paño suave una vez usadas, pues al evaporarse el agua sobre la superficie de la grifería, se producen manchas e incrustaciones de cal sobre éstas y al tratar de eliminarlos posteriormente puede dañar el acabado.

Acabado



Para la limpieza de las griferías no emplear para ello detergentes o productos abrasivos, todo grifo de acabado galvánico (cromado) deteriora su superficie de manera irrecuperable si se limpia con ácido clorhídrico.

IMPERMEABILIZACIÓN



En general cualquier modificación en baños, terrazas y alfeizar de ventanas puede dañar la impermeabilización y producir filtraciones.

EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN DE MATERIAL

Los cambios de temperatura y la humedad hacen que la mayoría de los materiales de construcción se expandan y contraigan de forma distinta, esto provoca separaciones entre materiales disímiles, pudiendo ver dicho efecto en pequeñas fisuras en los tabiques y canterías, especialmente donde las molduras se juntan con el tabique o donde la tina o lavamanos se junta con el fragüe, lo que puede alarmar al propietario que no esté informado, pero es normal.





Las contracciones en su vivienda son inevitables, ocurre en todas las viviendas, aunque es más notorio durante el primer año, sin embargo, en edificios puede continuar después de ese tiempo. En muchos casos, compuestos para sellar, pasta y pintura son todo lo que necesita para ocultar estas evidencias menores de un fenómeno natural, aunque el sello este correctamente instalado, el sellado se contraerá y agrietará, la mantención es responsabilidad suya.



FIJACIÓN A MUROS Y CIELOS

Es recomendable utilizar tarugos para afianzar tornillos o ganchos.

**Fijaciones a muros
cerámicos**

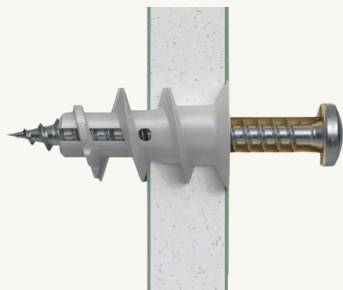


Se deben hacer con la utilización de taladros y broca para cerámica, utilizando primero una broca muy fina para lograr romper la superficie vítrea de la cerámica, sin trizar la palmeta, una vez hecho el primer agujero e puede introducir una broca de mayor diámetro del tarugo que va a utilizar.

Nunca intente perforar con un clavo directamente o una broca para otra materialidad, la cerámica inevitablemente se trizará.

Se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especificado del tarugo. Los tarugos para tabiques de yeso cartón son especiales denominado “tarugo murito” o “tarugo paloma o mariposa”. Evite fijar los soportes de cortinas en tabiques, prefiera fijarlos a cielo de hormigón.

Fijaciones a tabiques yeso cartón



La vibración que produce la herramienta para la manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso con el siguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.

Fijaciones a muros de hormigón



Para hacer perforaciones utilice brocas para concreto y tarugos plásticos tipo Fischer u otra marca para hormigón.

Verifique que el área donde usted perforara no coincida con el tendido de la red de cañerías de agua potable, ductos eléctricos y cables de postensado.

Fijación a losas de hormigón



CONDENSACIÓN

La condensación en la superficie exterior del termopanel puede ser causada por altos niveles de humedad o cambios bruscos de temperatura entre el día y la noche, fenómeno que se intensifica con temperaturas exteriores bajas.

Para evitar filtraciones desde las ventanas hacia los muros y posibles daños en revestimientos y pinturas, se recomienda secar los vidrios, eliminar el agua acumulada en los perfiles y mantener estos últimos limpios, asegurándose de que las perforaciones no estén obstruidas. Además, es aconsejable instalar cortinas a una distancia mínima de 20 cm de las ventanas y dejarlas abiertas cuando la vivienda permanezca desocupada por algún tiempo.



Si se utilizan vaporizadores, es necesario secar con mayor frecuencia la condensación en ventanas y muros, prolongando el tiempo de ventilación para evitar acumulación excesiva de humedad.

La condensación en cielos y muros de espacios húmedos y fríos, como baños, clósets, dormitorios, salas de estar, cocinas y bodegas, es inevitable si no se ventilan adecuadamente. Esto puede acelerar la descomposición de la pintura y favorecer la aparición de moho y hongos.

Se recomienda evitar el uso de pintura al óleo, ya que esta crea una película impermeable que favorece la condensación y la proliferación de hongos.

MOHO

El moho es una planta pequeña de la familia de los hongos cuyas esporas microscópicas se diseminan a través del aire y aparecen con la humedad en el ambiente, en sectores con falta de aseo, poca luz y baja temperatura (ejemplo bodegas o detrás de cortinas), estos proliferan.



Es responsabilidad suya limpiar sus recintos de moho, en locales de pintura se encuentran soluciones que remueven el moho. Por ser sustancias químicas, lea con atención las instrucciones de aplicación, ver también Condensación.

PISO VINÍLICO

Limpiar con detergentes naturales, suaves o neutros. No usar limpiadores con polvos abrasivos, jabón negro, acetona o disolventes, cera o barniz, productos a base de aceite y limpiadores de vapor, pues éstos deslustran su acabado.

Limpeza



CERÁMICOS

No usar limpiadores abrasivos, pues éstos deslustran su acabado.

Decoloración del fragüe



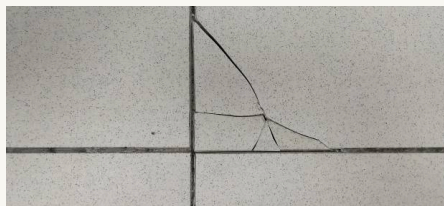
Si este se decolora, pone amarillento o se mancha, límpielo con escobilla fina y lavazas con detergentes suaves, no utilice detergentes o limpiadores de color (VIM líquido, Purex, otros), los fragües se tiñen deteriorando su aspecto.

Es normal que se produzcan ligeras separaciones. El fragüe cumple únicamente una función decorativa y no proporciona soporte estructural a las cerámicas. Las grietas que puedan aparecer en él pueden ser reparadas utilizando materiales disponibles en tiendas especializadas.

Separaciones



Saltaduras y trizaduras



Las cerámicas son materiales frágiles que, al recibir impactos, pueden sufrir saltaduras o trizaduras. Por lo tanto, es algo esperable.



SELLOS

Sellos en base a silicona y componentes acrílicos



El paso del tiempo y las condiciones climáticas pueden contraer y resecar los sellos de diversos elementos, como artefactos de baño y cocina, ventanas, marcos, molduras de madera y piezas de hojalatería.

Como parte del mantenimiento rutinario, se recomienda revisar el sellado y realizar las reparaciones necesarias. Antes de aplicar un nuevo sello, retire completamente los sellos sueltos y dañados, preocúpese que el área a sellar esté completamente limpia y seca, esperando 12 horas antes de usar uno nuevo, tenga especial cuidado en tinas.

Este tipo de sello no es apto para pintura y ofrece un mejor rendimiento en áreas expuestas al agua, por lo que se recomienda su uso en uniones entre la tina de baño y los cerámicos, o entre el lavamanos y la cubierta.

Compuestos de silicona acética blanca con fungicida



SELLOS

Las cerraduras, mirilla, bisagras y manillas de las puertas deben estar funcionando correctamente. Con el tiempo pueden necesitar pequeños ajustes y/o apretar tornillos.

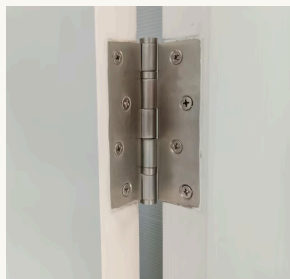
Chapas



Lubrique las chapas con un lubricante a prueba de agua, evite el aceite, pues se pone gomoso.

Para eliminar el ruido de las bisagras, retire el pasador y aplique un lubricante como WD-40. Evite el uso de aceite, ya que puede volverse gomoso y atraer suciedad. Asimismo, no limpie las bisagras con diluyentes, ya que estos pueden dañar el acabado bronceado.

Bisagras



MUEBLES DE COCINA

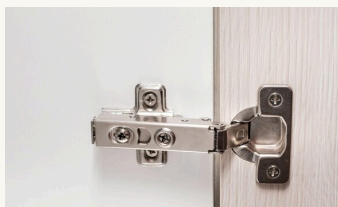
Limpieza



Se recomienda emplear productos tales como cera o lustra muebles. Siga las instrucciones del envase, use dichos productos como máximo cada 2 a 3 meses, para evitar su excesiva acumulación, evite lavar los muebles con agua, no utilice detergentes abrasivos o virutillas, seque el exceso de agua de las superficies y revise periódicamente el sello entre lavaplatos o lavatorio y cubierta, así como sello entre zócalo de granito y espejo en cocina.

Si las bisagras están trabadas o el deslizamiento de los rieles de los cajones resulta forzado, aplique una pequeña cantidad de lubricante de silicona para mejorar su funcionamiento.

Bisagras y bombines



Revise regularmente las bisagras de sus muebles y ajuste los tornillos, ya que esto evitará que una bisagra se suelte y otra se desplace en exceso, lo que podría agrandar las perforaciones. La apertura de puertas y cajones debe realizarse de manera horizontal, siguiendo su recorrido, sin ejercer presión hacia arriba o abajo para evitar desajustar la quincallería. Además, los cajones con sistema de cierre suave no deben ser forzados durante su operación.

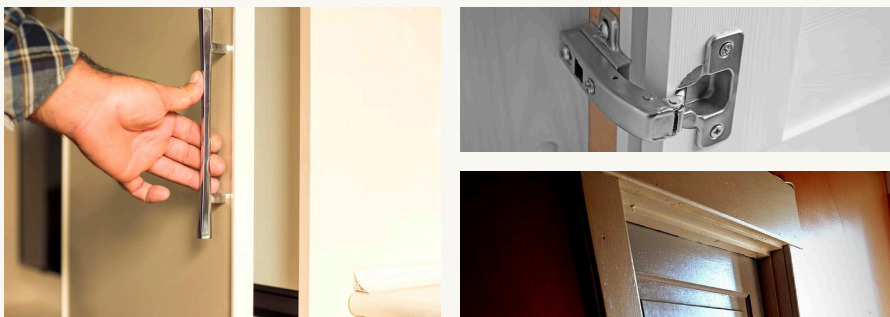
Humedad



Daños en las superficies y combadura de los muebles de cocina pueden resultar de operar artefactos que generen grandes cantidades de humedad cerca del mueble. Cerciórese de los sellos de silicona, seque los muebles como también el piso cada vez que se mojen.

- **Alineación:** las puertas, los frentes de cajones y las manillas deben estar niveladas y aplomadas.
- **Operación:** los muebles de cocina deben operar correctamente bajo uso normal.
- **Combadura:** si las puertas se comban más de 6mm dentro de 60cm corregiremos esto mediante ajuste o reemplazo.

PUERTAS



Las puertas de madera están elaboradas con materiales que reflejan las propiedades naturales de la madera, como la contracción y la combadura. Debido a las fluctuaciones en los niveles de humedad, es posible que las puertas interiores requieran ajustes menores ocasionales por parte del propietario

Portazos

Pueden dañar tanto las puertas, marcos y quincallería, produce grietas en las uniones de marcos con paredes y con pilastras, no colgarse de las perillas, pues se afloja los herrajes y hace que las puertas arrastren.

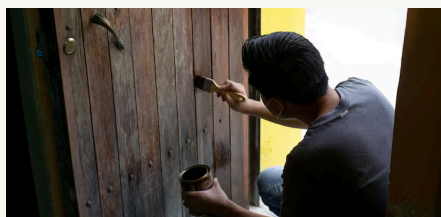
Un portazo puede deformar las bisagras, provocando su deformación, en cuyo caso debe cambiarlas.

Contracción

Aplique sellador acrílico para cerrar cualquier pequeña separación que pueda formarse en las juntas del contramarco de la puerta y, posteriormente, proceda a pintar. Los paneles de madera de la puerta tienden a contraerse y expandirse debido a los acabados, lo cual forma parte de las responsabilidades del mantenimiento.

Puertas trancadas

La principal causa de este problema es la expansión natural de la madera debido a cambios en los niveles de humedad. Si se debe a hinchazón durante la temporada húmeda, evite cepillar la puerta a menos que persista el bloqueo una vez terminada la temporada. Antes de proceder a cepillar una puerta trabada, considere probar dos alternativas: primero, aplique cera en pasta o cera de vela en la superficie afectada; segundo, ajuste los tornillos que fijan el quicio o marco de la puerta. Si después de estas medidas aún es necesario cepillar, utilice una lija suave y pinte el área lijada para protegerla contra la humedad.



Acabado de la madera

Para garantizar una larga vida útil a su puerta de madera, considere renovar su pintura una vez al año. Asegúrese de incluir los cantos superior e inferior en el proceso para evitar una mayor absorción de humedad. Para un mantenimiento rutinario, se recomienda limpiar con un paño levemente húmedo.

PARTIDA/ PARTIDA	FRECUENCIA		
	3 Meses	6 Meses	1 Año
ARTEFACTOS DE COCINA			
Mantención de horno			X
Cocina			X
Mantención de campana (cambio filtro, limpieza)			X
MUEBLES DE COCINA, BAÑOS Y CLÓSETS			
Lubricación y ajuste de rieles y cajones		X	
Reapriete de bisagras y tiradores		X	
Revisión y reposición de topes de puertas		X	
Cambio de sellos de silicona neutra		X	
Revisión y reposición de soportes y tarugos de bandejas y barras de colgar		X	
PAVIMENTOS INTERIORES			
Limpieza y re-fraguado cerámica/porcelanato			X
Protección y brillo piso según fabricante			X
PINTURAS			
Pintar puertas interiores en recintos húmedos		X	
Pintar puertas interiores en recintos no húmedos			X

PARTIDA / PARTIDA	FRECUENCIA		
	3 Meses	6 Meses	1 Año
PINTURAS			
Pintar elementos metálicos			X
Renovación de barnices			X
Muros y cielos interiores			X
Muros y elementos exteriores			X
PUERTAS, QUINCALLERÍA Y CARPINTERÍA			
Pintura o barnices de puertas interiores en recintos húmedos			X
Pintura de molduras			X
Cambios de sellos de silicona neutra			X
REVESTIMIENTO DE MUROS INTERIOR Y EXTERIOR			
Revisión de uniones		X	
Re-fraguado de cerámicas/porcelanatos		X	
Impermeabilización de enchapes		X	
CERÁMICAS			
Cerámicas quebradas o sopladas			X
Re-fraguado de cerámicas/porcelanatos			X
PISOS VINÍLICOS			
Piso vinílico			X

PARTIDA	FRECUENCIA		
	3 Meses	6 Meses	1 Año
SISTEMA ELÉCTRICO			
Revisión y reapriete de automáticos y diferenciales en tablero		X	
Revisión citófono		X	
Revisión y reapriete de enchufes e interruptores		X	
VENTANAS			
Reapriete y ajuste de enganches y tornillos			X
Reacomodo de burletes			X
Lubricación y ajuste de rodamientos			X
Revisión y limpieza de desagües de rieles			X
Reposición de sellos			X

PLAN DE ACOMPANAMIENTO SOCIAL

