

# Manual de Uso del Departamento

## Índice

- **Presentación**  
3
- **A. Recomendaciones**  
6
- **B. Humedad**
  1. Humedad del primer año  
11
  2. Humedad de Condensación  
12
  3. Humedad de lluvia y otros  
17
  4. Humedad de jardineras  
18
  5. Ventilación  
20
- **Puertas y Ventanas**  
20
- **Pinturas**  
22
- **Consideraciones internas del Departamento y su mantención**  
23
- **Instalaciones**
  1. Sanitarias  
26
  2. Eléctricas  
29
- **Riesgos de Accidentes**  
30

## Presentación

El **Manual de Uso de Departamentos** que se entrega a continuación, es un aporte de la Cámara Chilena de la Construcción a las empresas Constructoras e Inmobiliarias que venden edificios.

Se trata de una serie de recomendaciones que deben tener presente los usuarios, ya sean propietarios o arrendatarios.

Considerando las diferentes características del tipo de construcción, la Empresa deberá adaptar el presente Manual a cada caso en particular.

Nuestros agradecimientos por la adquisición de un departamento construido por nuestra empresa.

Nuestro objetivo es entregar a cada propietario, un Manual que señale algunos aspectos relacionados con la mantención general de un departamento y de las medidas preventivas que se deben considerar para obtener un máximo bienestar y prolongación de su vida útil.

En el caso de compra de materiales para la mantención y que se aplican sin mayor control, **recomendamos adquirir productos de marcas prestigiadas**, aunque no sean las más económicas y aplicarlas de total acuerdo a las recomendaciones del fabricante.

Rogamos excusarnos si considera que alguna de las indicaciones son demasiado obvias y conocidas por usted, pero nuestra experiencia nos indica que es mejor darlas a conocer para así evitar futuros problemas en el uso de su departamento.

### A. Recomendaciones

Existen algunas recomendaciones generales que deben tenerse presente:

#### **1. Su departamento está formado por una estructura resistente y por tabiques no estructurales.**

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

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

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

En efecto, en un departamento hay muros de hormigón armado y albañilería de ladrillo, generalmente, recubiertos con estucos en base a morteros de cemento o revoques de yeso.

En los primeros dos a tres años de terminada la construcción, aparecen fisuras en los muros antes señalados, producto de la retracción de fraguado del hormigón y de los morteros. Ayuda, además, a la aparición de las fisuras, el hecho de que continuamente el departamento está

sometido a sismos muchas veces no perceptibles y a bruscos cambios de temperatura que favorecen la formación de fisuras. En general, estas fisuras no son motivo de preocupación y no hay riesgo de daños estructurales en la edificación.

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

Existe además otro tipo de fisuras que corresponden a la unión de distintos tipos de tabiques y tabiques con muros.

En estos encuentros muchas veces se diseñan juntas, denominadas canterías, que tienen por objeto dirigir en lo posible, la fisura, que con el tiempo se presentará en la unión de elementos y materiales distintos, que trabajan en forma diferente.

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

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

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

1. Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y estucos sueltos en un espesor no mayor a los 2 a 3 mm. en profundidad y ancho.
2. Selle la fisura con un sellante que mantenga su elasticidad en el tiempo y que pueda pintarse sobre él.
3. Vuelva a pintar.
4. Los elementos de madera se dilatan y contraen, es decir, "trabajan" con los cambios de temperatura, por eso es normal que en la noche crujan.
5. Se debe conocer muy bien la exacta ubicación y funcionamiento de **llaves de paso de agua, gas y tableros generales de electricidad**, de modo que cuando se produzca un problema relacionado con alguna de las instalaciones, se sepa cómo actuar. Es imprescindible instruir de esto a todos los ocupantes del departamento. En caso de que cuente con calefacción central, debe tomar igual precaución con llaves de paso y termostatos.
6. **Como medida práctica, siempre es conveniente mantener un duplicado de cada una de las llaves de la casa en un lugar visible.**
7. Por último, el cuidado y la mantención de su departamento depende de usted, y que para que se conserve, tiene que ser mantenido. Cuando se produzcan fallas, no espere y resuelva de inmediato para así evitar problemas mayores.

## **B. Humedad**

### **1. Humedad del primer año:**

En la construcción de su departamento, se han empleado materiales que dificultan en general el paso del agua desde el exterior. ***Sin embargo, así como no es fácil que entre agua desde afuera, tampoco es fácil que salga el agua o la humedad interna.***

Durante la construcción, se ocupa hormigón, morteros, ladrillos, etc. que ocupan gran cantidad de agua en su ejecución. Inicialmente, estos elementos quedan saturados de agua y, por lo tanto, esta humedad demora largo tiempo de eliminarse en un 100%.

Por lo tanto, es fundamental durante el primer año, favorecer el secado de los muros y otros elementos de humedad incorporada en su construcción. Para ello, debe ***ventilarse su departamento diariamente y*** en forma generosa, igualmente, debe procurarse emplear calefacción seca o si no es esto posible, no exagerar con el uso de estufas a parafina y gas.

### **2. Humedad de Condensación:**

Con seguridad, en los meses de otoño-invierno, usted verá que las paredes "chorrean" abundante agua, en especial en la mañana y con mayor frecuencia en días de baja temperatura exterior.

Esa agua que usted ve, se debe a lo que se llama "Condensación".

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

Usted verá que este problema es incluso más acentuado en los muros que enfrentan el Sur.

A mayor temperatura del aire interior y menor temperatura exterior, tendremos muros perimetrales más fríos que recibirán la condensación de la humedad con mayor facilidad.

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

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

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

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

- 1) No use calefacción a parafina y gas en exceso, ojalá no prenda estufas en la noche mientras duerme.
- 2) ***Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.***
- 3) ***Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.***
- 4) No tape celosías de ventilación en cielos o puertas y ventanas.
- 5) Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera de aluminio, en sus marcos inferiores.
- 6) ***En lo posible, durante el día si se tienen estufas encendidas, se recomienda mantener en alguna parte del departamento una ventana entre abierta para permitir circulación de aire.***

- 7) Evite tener teteras u ollas que hiervan más de lo necesario sobre las estufas y en las cocinas sin campana o extractor.
- 8) Ventile los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- 9) **No riegue en exceso plantas de interior.**
- 10) **Trate de no secar ropa en el interior del departamento.**
- 11) Si le es posible, utilice calefacción seca (Calefacción seca es la producida por todo tipo de estufas eléctricas y por calefactores de gas o parafina que deben botar los productos de la combustión hacia el exterior).
- 12) No colocar recipientes con agua sobre las estufas, ya que aumentan el vapor de agua notablemente.
- 13) **Si le es posible, instale en su cocina una campana con extracción hacia el exterior.**

### **3. Humedad de lluvia y otros**

Otro factor de humedad puede ser la lluvia. Las goteras son fáciles de descubrir, por eso debe **revisarse periódicamente el estado de los balcones del departamento.**

### **4. Humedad de jardineras**

Si su vivienda **tiene jardineras en los balcones**, debe tomar las siguientes precauciones:

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

### **5. Ventilación**

Tanto para evitar todo tipo de olores como para mantener seco su departamento, es fundamental una ventilación prolongada. Abra las ventanas diariamente y así, podrá **recibir el sol de la mañana** que mata todo tipo de bacterias (el vidrio no deja pasar los rayos ultravioletas). Esto junto a una calefacción seca, es el mejor modo de evitar o eliminar cualquier tipo de humedad, así se secan muros y vidrios y se evita la condensación. Tenga presente que los hongos se desarrollan cuando aparecen ambientes propicios: humedad, oscuridad. Es conveniente recoger las cortinas de las ventanas para aireación de los rincones.

### **Puertas y Ventanas**

1. Con respecto a los ventanales de aluminio, recomendamos cerrar las ventanas y puertas de aluminio en forma suave y ver el funcionamiento de los pestillos y cierres, ya que son los elementos que más sufren con el uso y el maltrato.
2. Es importante no golpear las puertas al cerrarlas, ya que éstas se deterioran o dañan el muro o tabique de donde cuelgan.
3. Cuando una puerta presenta dificultad para cerrar, es necesario saber si el problema se debe a la humedad o a que está descolgada de las bisagras. Ante la existencia de una considerable humedad ambiental dentro del departamento producida por condensación (ver capítulo de humedad), es probable que la madera se hinche y las puertas se aprieten. En este caso, no es conveniente rebajes y recorrer con cepillo la puerta, ya que cuando esta humedad desaparezca, la puerta volverá a su volumen normal (esto sucede con el ciclo verano-invierno).

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

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

## **Pinturas**

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

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

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

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

## **Consideraciones Internas del Departamento y su Mantención**

1. Cuando sea necesario **colgar algún cuadro u otro elemento** en un tabique, se debe utilizar algún sistema recomendado por el fabricante del material de dicho tabique.
2. En pisos alfombrados, **se recomienda el uso a diario de aspiradoras** y en caso de manchas, utilizar los materiales adecuados. Cuidar de no arrojar fósforos ni cigarrillos encendidos en ellos.
3. Mantención de pisos
  - Es conveniente recordar **el uso de ceras adecuadas** para los distintos tipos de pavimentos.
  - En pavimentos de vinílicos, se deben usar ceras líquidas y transparentes, sin solventes al agua.
  - En pavimentos de greda usar ceras en base a aceites.
  - Sobre pavimentos de vinílicos o de greda, no se debe deslizar ni correr **muebles**, sino que es **necesario levantarlos**. Lo contrario significará un deterioro y además, se rayará el piso.

Se recomienda poner base de goma o similares bajo las patas de los muebles.

4. Vanitorios de Marmolina
  - **Para limpiar; usar solamente detergente líquido de uso doméstico no abrasivo.**
  - Para pulir: usar abrillantadores sin abrasivos.

- No quemar con cigarrillos o manchar con acetona, ácidos, etc.
- Para eliminar manchas de cigarrillo, pequeñas opacidades o rayaduras: usar pasta de pulir tipo las usadas en carrocerías de automóviles. Nunca abrasivos o esponjas metálicas.

## Instalaciones

### 1. Sanitarias

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

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

Por lo tanto, le recomendamos **revisar y mantener sus griferías en forma periódica**, ya que los artefactos requieren mantención.

- 1.2. Cuando se produzca una filtración (agua o gas) por pequeña que sea, **consultar de inmediato a un técnico** y buscar la causa y solución del problema; como primera medida, se deberá cerrar la llave de paso que corresponda. Al mismo tiempo, debe tenerse presente la **necesidad de consultar los planos de las instalaciones** previamente a la solución del problema, ya que se evitan picados innecesarios.
- 1.3. Periódicamente, se recomienda **limpiar todos los sifones de lavaplatos y lavatorios**, ya que allí se van acumulando residuos que en un momento dado pueden obstruir el desagüe.
- 1.4. Cada cierto tiempo, se deben hacer limpiar las rejillas de ventilación de los calefontos para evitar que se acumule hollín.
- 1.5. **Es importante instruir al grupo familiar, de no botar ningún elemento u objeto que pueda obstruir los desagües de los W.C., bidet, lavatorios**, etc. Por ejemplo, algodón, toallas y papeles desechables, paños higiénicos, etc.
- 1.6. Controlar, periódicamente, la calidad del sello que proporciona el material de fraguado en las uniones entre cerámicas o azulejos en muros o pisos de baños y cocinas, así como el sellado elástico del atraque de las tinas y receptáculos de ducha a los muros, ya que éstos con el paso del tiempo pueden constituirse en una posibilidad de filtración de agua.

## 2. Eléctricas

- 2.1. En lo que se refiere a instalaciones eléctricas, se recomienda no usar artefactos que consuman más energía que la dimensionada.
- 2.2. Desde el punto de vista económico, se sugiere no colocar ampolletas de más de 100 Watts.
- 2.3. No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores.
- 2.4. Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, etc.) deben conectarse en los enchufes adecuados para tal efecto. Ante cualquier duda, rogamos asesorarse apropiadamente.

## Riesgos de Accidentes

1. Es necesario conocer y entrenarse en operar los sistemas de escape, de detención y de seguridad contra incendio (puertas antifuego, alarmas de humo, uso ascensores, escalas de seguridad, red húmeda para uso de los moradores y red seca para uso de los bomberos), como asimismo los sistemas de seguridad anti-robo: circuito cerrado de televisión, alarmas, etc.
2. **Se recomiendan cuidados en general con todas las estufas.** Por ejemplo, una estufa eléctrica mal orientada hacia un piso de alfombra, constituye un riesgo de incendio.
3. Se recomienda la revisión y limpieza, cada seis meses, de los ductos de ventilación de calefones y calderas, ya que su obstrucción o la acumulación de hollín, puede llegar a constituir un riesgo de intoxicación e incendio.
4. Como medidas generales, se recomienda el uso de pisos de **goma en tinas y duchas** y el uso de protectores de enchufes eléctricos, especialmente, cuando hay niños en el departamento.
5. Se recomienda además tener presente, al utilizar taladros para hacer perforaciones en los muros, el riesgo de interferir cables eléctricos que al hacer puente con el taladro, pueda ocasionar un accidente grave.