



MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

Versión 2022



DOCUMENTO DESARROLLADO POR:

Grupo de Calidad y Postventa del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción y la Corporación de Desarrollo Tecnológico de la misma entidad

COMITÉ TÉCNICO Y DE REDACCIÓN:

Andrea Torres	- Empresa Constructora Guzmán y Larraín
Claudia Pérez	- Besalco
Carola Jachura	- Inmobiliaria FG
Josefa Willer	- PlanOK
Roberto Mansilla Vera	- Socio Persona (EECOS)
María Soledad Errázuriz	- PlanOK
Constanza García	- Constructor Civil
Rodrigo Tabilo Argel	- Constructora PACAL
Pablo Almuna	- EXXACON
Astrid Ulriksen Weinlaub	- AU Asesorías SpA
Orlando Ravanal	- Constructora Ravanal SA
Marcelo Petroni	- PLAENGE
Manuel Brunet	- Secretario Técnico
David Soto	- Cámara Chilena de la Construcción
Mariela Muñoz	- Corporación de Desarrollo Tecnológico

DISEÑO:

Pablo Díaz

FECHA DE PUBLICACIÓN:

Junio 2022



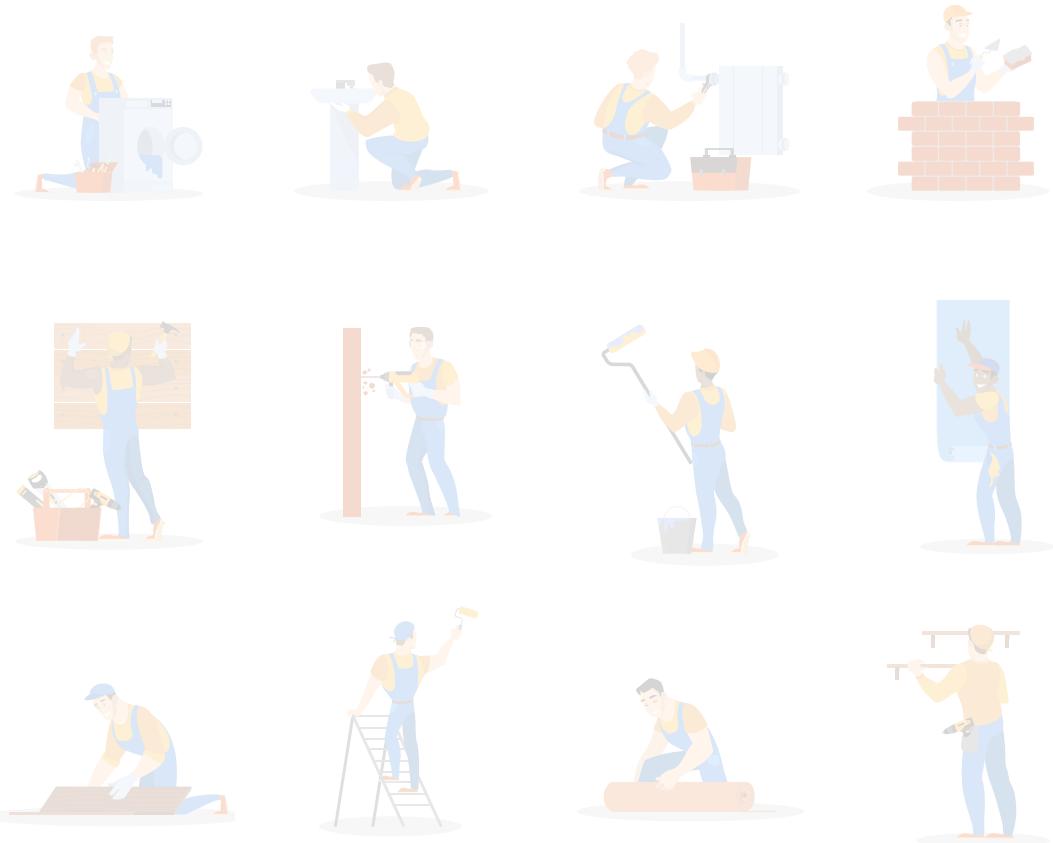
Desde nuestra experiencia, entendemos la relevancia de entregar una herramienta que potencie la importancia de las diferentes mantenciones que periódicamente deben realizarse en una vivienda para prolongar su vida útil. En esa línea, esperamos que esta nueva versión del Manual de uso y mantención de la vivienda se consolide como una gran contribución para la consulta permanente y apoyo, no sólo para los profesionales de nuestro rubro, sino también para los clientes finales.

En la elaboración de esta publicación contamos con el acompañamiento como Secretaría Técnica de la Corporación de Desarrollo Tecnológico, CDT, quienes, en conjunto con un grupo de profesionales pertenecientes al Grupo de Calidad y Postventa, trabajaron y articularon los contenidos desde su experiencia con un gran compromiso y generosidad. Así, cada página entrega información actualizada, de fácil comprensión, y sumando, además, recomendaciones y sugerencias simples, que favorecerán a promover estas tareas de cuidado y mantención.

Finalmente quiero agradecer a todos los que trabajaron en este proyecto, y dejarlos invitados para que lo conozcan y puedan beneficiarse de su contenido.

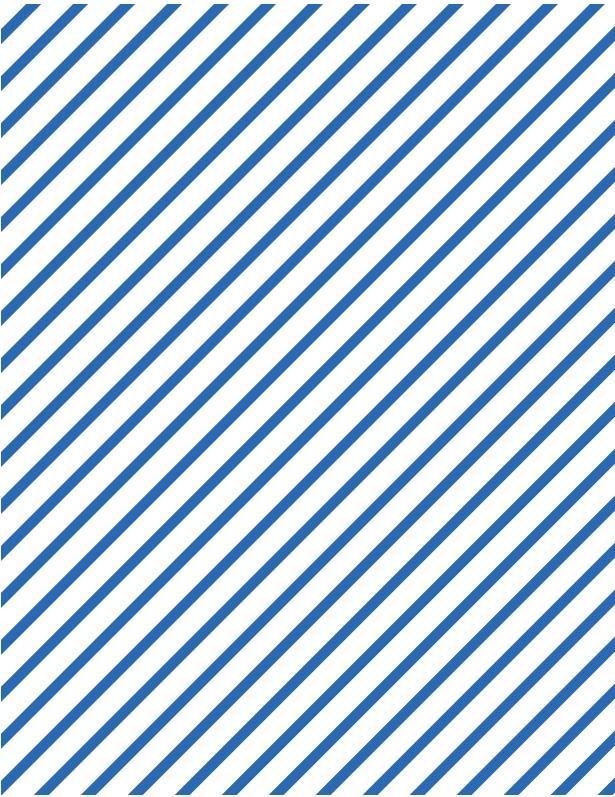
ALEJANDRA ÁGUILA

Presidenta Grupo de Calidad y Postventa
Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción



CONTENIDO

Introducción	8
Presentación	9
Uso y mantención	9
A Programa de mantención de la vivienda	10
B Información básica que debe conocer de su vivienda	20
C Mantención y recomendaciones generales para el buen uso de la vivienda	28
D Mantención y recomendaciones específicas para el buen uso de la vivienda Cubiertas – tabiques – puertas y ventanas	34
E Mantención y recomendaciones específicas para el buen uso de la vivienda Pavimentos y recubrimientos de paramentos verticales	50
F Mantención y recomendaciones específicas para el buen uso de la vivienda Muebles de closet cocina y baños– espejos	60
G Mantención y recomendaciones específicas para el buen uso de la vivienda Instalaciones	66
H Mantención y recomendaciones específicas para el buen uso de la vivienda Obras exteriores	84
I Programa de mantención de espacios comunes	90
J Información básica que debe conocer la junta de vigilancia y administrador sobre los espacios comunes de una edificación	96
K Mantención y recomendacionesespecíficas para el buen uso de espacios comunes	100



INTRODUCCIÓN

PRESENTACIÓN

Este manual, preparado por la Cámara Chilena de la Construcción, posibilitará al comprador o usuario de una vivienda, contar con una guía que le ayudará a conocer con mayor detalle las características de su vivienda, permitiéndole optimizar su uso y mantención, y ejercer las garantías de sus distintos componentes.

El Manual es aplicable a cualquier tipo de vivienda, ya que contiene un amplio conjunto de recomendaciones de uso y mantención, debiendo el usuario de éste, seleccionar y tener en cuenta, aquellas que corresponden a su vivienda, de acuerdo a las especificaciones técnicas de venta. Este Manual podrá ser complementario a otros documentos entregados por la Inmobiliaria.

El Manual está compuesto por fichas con las que se podrá formar un documento con la información específica para la vivienda que se ha construido.

USO Y MANTENCIÓN

El máximo bienestar en el uso de la vivienda, y la prolongación de su vida útil, requieren de una preocupación constante de sus usuarios. Ésta debe expresarse mediante el correcto uso de vivienda y la aplicación permanente de un conjunto de medidas preventivas de mantención, reparación y reposición de los elementos constructivos, sistemas y artefactos, desde el inicio de uso de la vivienda.

Debe tenerse en cuenta, además, que serán imputables al usuario los defectos o fallas que sean producto de un uso inadecuado del inmueble o por falta de mantenimiento.



A

PROGRAMA DE
MANTENCIÓN DE LA
VIVIENDA

EN LA TABLA SIGUIENTE SE ESTABLECE LA MANTENCIÓN MINIMA QUE DEBE REALIZAR EL PROPIETARIO O USUARIO DE UNA VIVIENDA, ADEMÁS, SE SUGIERE EL MES A REALIZARLA.

- COLUMNA 1: IDENTIFICA LA FICHA DE USO Y MANTENCIÓN
- COLUMNA 2. IDENTIFICA LA PARTIDA
- COLUMNA 3: IDENTIFICA LA MANTENCIÓN ASOCIADA A LA PARTIDA
- COLUMNAS 4 A 15: INDICA LOS MESES SUGERIDOS PARA LA MANTENCIÓN
- COLUMNA 16: ENTREGA INFORMACIÓN ADICIONAL

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
D1	Cubierta de techumbre Tejas de arcilla, cemento, fibrocemento Casa	D1-M1-ZN								X					Todos los años
		D1-M2-ZN								X					Todos los años
		D1-M3-ZN								X					Todos los años
		D1-M1-ZC			X				X						Todos los años
		D1-M2-ZC			X										Todos los años
		D1-M3-ZC			X										Todos los años
		D1-M1-ZS	X		X				X						Todos los años
		D1-M2-ZS	X												Todos los años
		D1-M3-ZS	X												Todos los años
D2	Cubierta de techumbre Tejuela asfáltica Casa	D2-M1-ZN								X					Todos los años
		D2-M2-ZN								X					Todos los años
		D2-M3-ZN								X					Todos los años
		D2-M1-ZC			X			X							Todos los años
		D2-M2-ZC			X										Todos los años
		D2-M3-ZC			X										Todos los años
		D2-M1-ZS	X		X				X						Todos los años
		D2-M2-ZS	X												Todos los años
		D2-M3-ZS	X												Todos los años
D3	Cubierta de techumbre Planchas metálicas lisas/ onduladas Casa	D3-M1-ZN								X					Todos los años
		D3-M2-ZN								X					Todos los años
		D3-M3-ZN								X					Todos los años
		D3-M1-ZC			X			X							Todos los años
		D3-M2-ZC			X										Todos los años
		D3-M3-ZC			X										Todos los años
		D3-M1-ZS	X		X				X						Todos los años
		D3-M2-ZS	X												Todos los años
		D3-M3-ZS	X												Todos los años
D4	Cubierta de techumbre Planchas onduladas de fibrocemento Casa	D4-M1-ZN								X					Todos los años
		D4-M2-ZN								X					Todos los años
		D4-M3-ZN								X					Todos los años
		D4-M1-ZC			X			X							Todos los años
		D4-M2-ZC			X										Todos los años
		D4-M3-ZC			X										Todos los años
		D4-M1-ZS	X		X				X						Todos los años
		D4-M2-ZS	X												Todos los años
		D4-M3-ZS	X												Todos los años
D5	Cubierta de techumbre Aislación térmica de techumbre Casa	D5-M1-ZONA TEMP MIN >12°C:			X										Cada 2 años
		D5 - M1 ZONA TEMP MIN <12°C			X										Todos los años

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
D6	Tabiques Planchas de yeso cartón Casa y departamento	D6-M1	X												C/2 años Después de sismos
D7	Tabiques Bloque de yeso Casa y departamento	D7-M1	X												C/2 años Después de sismos
D8	Puertas y ventanas De madera Casa y departamento	D8-M1	X												Puertas int c/2 años Puertas ext Ventanas
D9	Puertas y ventanas De aluminio Casa y departamento	D9-M1			X						X				Todos los años
		D9-M2									X				Cada 2 años
D10	Puertas y ventanas De pvc Casa y departamento	D10-M1			X						X				Todos los años
		D10-M2													Cuando se detecte
D11	Puertas Quincallería Casa y departamento	D11-M1			X										Todos los años

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
E1	Pavimentos Madera natural – pegados o flotantes Casa y departamento	E1-M1													Cada día o según necesidad
															Cuando se detecte
			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Mensual
															Cuando se detecte
E2	Pavimentos de piso Fotolaminado- flotante Casa y departamento	E2-M1													Cada día o según necesidad
			X			X			X						Todos los años
E3	Pavimentos de piso Enchapado en madera - flotante Casa y departamento	E3-M1													Cada día o según necesidad
			X			X			X						Todos los años
E4	Pavimentos de piso Alfombra Casa y departamento	E4-M1													Cada día o según necesidad
			X						X						Todos los años
															Cuando se detecte
E5	Pinturas Pinturas exteriores Casa y departamento	E5-M1									X				Cada 2 años
E6	Pinturas Pinturas interiores Casa y departamento	E6-M1									X				Cada 2 años
E7	Pinturas Pinturas de elementos metálicos Casa y departamento	E7-M1-AS									X				Ambiente seco y no salino: cada 2 años
		E7-M1-AH									X				Ambiente húmedo o salino cada año
E8	Barnices Casa y departamento	E8-M									X				Interior cada 2 años
											X				Exterior cada año
E9	Protección de maderas de poros abiertos Casa y departamento	E9-M1									X				Interior cada 2 años
											X				Exterior cada año
E10	Papel mural Casa y departamento	E10-M1													Cuando se detecte
E11	Cerámicas y fragües Casa y departamento	E11-M1									X				Cada 2 años
											X				Cuando se detecte
E12	Enchape de cerámica Casa y departamento										X				Cada 3 años

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
F1	Muebles de closet – cocinas – baños Puertas Casa y departamento	F1-M1					X				X				Todos los años
								X				X			Todos los años
F2	Muebles de closet – cocinas – baños Módulos Casa y departamento	F2-M1													Cuando se detecte
F3	Muebles de closet – cocinas – baños Cajoneras Casa y departamento	F3-M1						X				X			Todos los años
															Cuando se detecte
F4	Muebles de closet – cocinas – baños Cubiertas de baño Casa y departamento	F4-M1						X				X			Todos los años
															Cuando se detecte
															Según recomenda- ción del fabricante
F5	Muebles de closet – cocinas – baños Cubiertas de cocina Casa y departamento	F5-M1						X				X			Todos los años
															Cuando se detecte
															Según recomenda- ción del fabricante
F6	Espejos Espejos tradicionales Casa y departamento	F6-M1									X				Cada 2 años
F7	Espejos Espejos inteligentes Casa y departamento	F7-M1													Cada día

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
G1	Instalaciones sanitarias Agua fria Casa y departamento	G1-M1													Cuando se detecte
								X							Todos los años
G2	Instalaciones sanitarias Agua caliente Casa y departamento	G2-M1													Cuando se detecte
								X							Todos los años
G3	Instalaciones sanitarias Paneles solares Casa	G3-M1													Según indicación del
			G3-M2	X				X			X				Fabricante
G4	Instalaciones sanitarias Alcantarillado Casa y departamento	G4-M1													Cuando se detecte
								X							Cada 2 años
G5	Instalaciones sanitarias Artefactos Casa y departamento	G5-M1													Cuando se detecte
		G5-M2						X			X				Todos los años
		G5-M3						X			X				Todos los años
		G5-M4						X							Todos los años
G6	Instalaciones sanitarias Grifería Casa y departamento	G6-M1													Cuando se detecte
								X							Cada 2 años
G7	Instalaciones gas Casa y departamento	G7-M1					X								Cada 2 años
G8	Instalaciones de gas Artefactos – calefón o caldera Casa y departamento	G8-M1					X								Todos los años
G9	Instalaciones eléctricas Casa y departamento	G9-M1					X								Todos los años
							X								Cada 5 años
G10	Instalaciones eléctricas Paneles fotovoltaicos Casa	G10-M1													S/indic
			G10-M2	X				X			X				Fabricante
															Todos los años

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
G11	Instalaciones eléctricas Artefactos eléctricos de cocina -horno -cocina – campana – lavavajilla Casa y departamento	G11 -M1													Cuando corresponda por indicación del fabricante
		G11 -M2													Cada vez que sea necesario
		G11 -M3													Cuando corresponda por indicación del fabricante
		G11 -M4													Cuando corresponda por indicación del fabricante
		G11 -M5													Cuando corresponda por indicación del fabricante
		G11 -M6													Cada 10 lavados
G12	Calefacción Calefactor fijo a gas Casa y departamento	G12-M1		X											Todos los años
G13	Calefacción Calefactor eléctrico Casa y departamento	G13-M1			X										Todos los años
G14	Calefacción Centralizada Departamento	G14-M1			X										Todos los años
G15	Corrientes débiles Internet – telefonía, tv cable Casa y departamento	G15-M1													Cuando se detecte
G16	Corrientes débiles Citofonía Casa y departamento	G16-M1													Cuando se detecte
G17	Domótica Casa y departamento	G17-M1													Cuando se detecte
G18	Alarma de robo Casa y departamento	G17-M1													Cuando se detecte
		G17-M2											X		Todos los años
G19	Extracción forzada de baños Casa y departamento	G19-M1	X						X						Todos los años
G20	Automatización de portones Casa	G20-M1										X			Todos los años

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
H1	Nivelación de terreno Casa	H1-M1-ZN										X			Todos los años
		H1-M2-ZC				X									Todos los años
		H1-M1-ZS	X												Todos los años
H2	Cierros perimetrales Casa	H2-M1				X									Todos los años y después de sismos
		H2-M2				X									Todos los años
		H2-M3													Cuando se detecte
H3	Jardines Casa	H3-M1													Según paisajista
H4	Riego automático Casa	H4-M1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Todos los años
		H4-M2				X						X			Todos los años

MANTENCIones MUY IMPORTANTES DE REALIZAR

Si bien es importante realizar todas las mantenciones y considerar las recomendaciones indicadas en las Fichas, existen algunas que tienen mayor relevancia dado las consecuencias que pueden tener en la vivienda y confort de los usuarios. A continuación, las más importantes.

PARTIDA	RAZON DE SU IMPORTANCIA
Cubierta de techumbre – Mantención	- Evitar daños en los cielos de los recintos, en pavimentos de piso, en recubrimiento de paramentos verticales y en una disminución del confort
Pinturas exteriores – Mantención	- Aumentar la vida útil de los paramentos expuestos al exterior, evita en parte la
Gas – Mantención y Recomendaciones	- Las fugas de gas y la mala combustión pueden producir la muerte de los habitantes de la vivienda. - La inspección periódica realizada a las instalaciones de gas en caso de fallas puede llegar al corte del suministro. - El DS 66 establece que cualquier intervención en las instalaciones de gas debe ser realizada por un instalador registrado en la SEC

PARTIDAS CON PERIODICIDAD DIFERENCIADA POR ZONA GEOGRÁFICA U OTRO CRITERIO

PARTIDA	CRITERIO DE DIFERENCIACIÓN
Cubierta de techumbre - tejas de arcilla, cemento, fibrocemento	Zona norte – Zona central – Zona sur
Cubierta de techumbre - tejuela asfáltica	Zona norte – Zona central – Zona sur
Cubierta de techumbre - Planchas metálicas lisas u onduladas	Zona norte – Zona central – Zona sur
Cubierta de techumbre - planchas onduladas de fibrocemento	Zona norte – Zona central – Zona sur
Puertas y ventanas	Puertas interiores – Puertas exteriores - ventanas



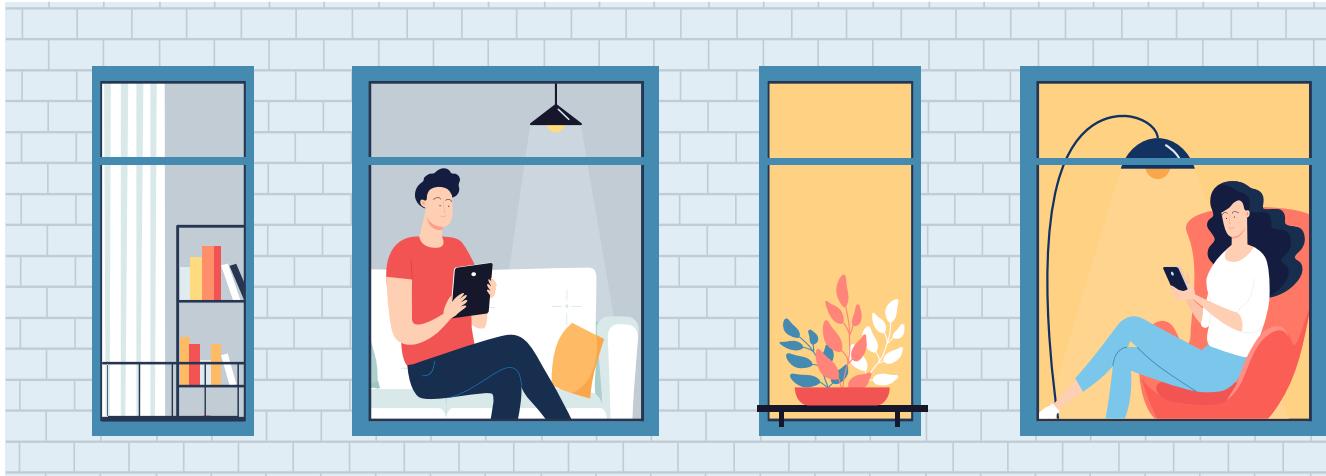
B

INFORMACIÓN BÁSICA
QUE DEBE CONOCER DE
SU VIVIENDA

The background image shows architectural drawings and tools. On the left, there's a detailed floor plan with dimensions like 3.25, 3.00, and 1.60 meters. A blue pen points to a specific area labeled 'existing structure prop. to be demolished'. In the center, a site plan shows a plot with dimensions 10.65, 10.00, and 3.00 meters, with labels like 'HULLS', 'T.P.', 'STILT', and 'UP'. A yellow tape measure is visible on the right. A tablet in the foreground displays a house plan with rooms labeled 'BED', 'BATH', 'KITCHEN', 'LIVING', 'DINING', and 'PORCH'.

En este capítulo se presentan las fichas relacionadas con los temas mínimos que debe conocer un propietario o usuario de una vivienda. Los temas tratados son:

- Descripción de una vivienda
- Responsabilidades indicadas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Ampliaciones y modificaciones de la vivienda
- Seguros
- Ahorro de energía
- Recomendaciones básicas de seguridad
- Prevención de incendios al interior de la vivienda



FICHA B - 1

DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA

Estructura soportante

Es aquella que constituye el soporte total de la vivienda y está conformada por los siguientes elementos:

- Fundaciones y sobrecimientos.
- Pilares y muros.
- Vigas, cadenas y losas.
- Estructura de techumbre, constituida por cerchas, vigas, diagonales y tensores.

Estos elementos soportantes pueden estar construidos con diferentes materiales, tales como: hormigón, albañilerías, acero o madera.

Elementos constructivos secundarios

Son aquellos elementos que permiten el cerramiento y las divisiones interiores. Se identifican como tales las cubiertas, ventanas, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, sistemas de impermeabilización, aislamiento térmico y acústico, entre otros.

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.
- Red interior de telecomunicaciones y alarmas.
- Climatización.
- Extracción de aire

Todos estos sistemas han sido construidos, de acuerdo con proyectos realizados por profesionales especialistas, y cuando corresponda, han sido aprobadas y recibidas oportunamente por los Organismos o Empresas de Servicio pertinentes.

Artefactos

Conjunto de artefactos de baño, cocina y lavadero tales como: tina, lavamanos, inodoros, bidet, horno, cocina, campana de extracción, entre otros.

Terminaciones

Corresponde a los elementos de los revestimientos de cielos, paramentos verticales y pisos; puertas, quincallería; guardapolvos, cornisas, marcos y pilastras; muebles adosados o empotrados de closet, de cocina y de baños; entre otros.

Aguas lluvias

Sistema de canales, cañerías y bajadas, incorporadas a la edificación, que conducen las aguas lluvias al terreno o a los sistemas de absorción, construidos al interior del predio, de acuerdo con lo establecido por la reglamentación sobre la materia.



FICHA B - 2

RESPONSABILIDADES INDICADAS EN LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Plazos de responsabilidad El artículo Nº 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece los plazos de responsabilidad de las diferentes partidas de una vivienda.

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

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, por ejemplo, eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmeda y seca de incendio, sistema de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos, entre otros.
------------	---

Tres años	Si hubiese 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.
-----------	---

No incorporados	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.
-----------------	---

Plazos de prescripción	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 de lo señalado para tres años, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble, a nombre del comprador, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.
------------------------	---

Bajo que
reglamentación fue
construida la vivienda

Esta vivienda ha sido construida y recibida de acuerdo con un proyecto ingresado a la respectiva Dirección de Obras Municipales de acuerdo con las exigencias vigentes al momento de la solicitud del permiso de edificación de:

- Ley General de Urbanismo y Construcciones
- 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
- Reglamentos obligatorios
- Normas Chilenas e internacionales obligatorias

Ampliación o
modificación

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

Por otra parte, en los edificios, condominios o comunidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá contarse con la aprobación de la comunidad para intervenirlos, en general son la utilización de terrazas para ampliar algún recinto.

Estructura soportante

Es necesario tener presente que, al realizar ampliaciones o modificaciones interiores, bajo ninguna circunstancia se debe picar, demoler, modificar o cortar elementos estructurales, como, por ejemplo, muros, pilares, vigas, losa superior o inferior, etc., sin la autorización expresa del ingeniero estructural autor del proyecto u otro que tenga a la vista el proyecto.

Fallas o defectos en
las ampliaciones o
modificaciones de la
vivienda

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.

Ejecución de las
ampliaciones y
modificaciones de la
vivienda

La ejecución debe ser realizada por personas calificadas y autorizadas por los organismos correspondientes para algunas faenas, como, por ejemplo, instalaciones eléctricas, de gas que deben ser autorizados por SEC.

FICHA B - 4

SEGUROS

Seguro	<p>Contrato que garantiza al asegurado la entrega de una indemnización en caso de un siniestro que afecte a los bienes determinados en la póliza o la reparación o reposición de las partes afectadas. En general, la finalidad principal de este seguro es el resarcimiento de los daños sufridos en los objetos asegurados.</p> <p>Existe una amplia gama de seguros, en este capítulo sólo se tratarán los relacionados con la vivienda y su contenido.</p>
Autoridad supervisora	<p>La Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) es una institución autónoma con personalidad jurídica y patrimonio propio, que tiene a cargo la supervisión del negocio de seguros y reaseguros. Esta institución se relaciona con el Gobierno a través del Ministerio de Hacienda y tiene entre sus objetivos principales velar por la transparencia de los mercados que supervisa.</p>
Seguro hogar	<p>El seguro para el hogar es un contrato a través del cual se cubren los daños causados a la vivienda y/o a los bienes que se encuentran en ella como consecuencia de una amplia variedad de riesgos.</p> <p>El seguro de hogar puede cubrir tanto los desperfectos que se originen en una vivienda como también los que puedan ser provocados sobre los vecinos por algún tipo de incidente con los servicios básicos utilizados: agua, luz o gas.</p> <p>Aunque pueden existir diferencias entre compañías aseguradoras de hogar, la mayoría de las pólizas de hogar cubren los daños por incendio, agua, robo y responsabilidad civil.</p>
Póliza de seguro	<p>La póliza de seguro es un contrato entre un asegurado y una compañía de seguros, que establece los derechos y obligaciones de ambos, en relación a la cobertura y otros aspectos del seguro contratado.</p> <p>Existe una gama muy amplia de riesgos a asegurar, por lo tanto, lo primero que se debe hacer antes de tomar un seguro, es informarse detalladamente de las características del producto, de modo de determinar con precisión los riesgos cubiertos y las exclusiones existentes. Una vez aceptada la propuesta, se emite la póliza propiamente tal.</p> <p>La Superintendencia fija, mediante una norma de aplicación general, las disposiciones mínimas que deberán contener las pólizas.</p>
Liquidación de seguro	<p>El proceso de la liquidación tiene básicamente como objetivo determinar la ocurrencia del siniestro, si éste se encuentra amparado por la cobertura de seguro contratada y, en caso afirmativo, la determinación de la indemnización a pagar.</p>
Seguro en caso de compra con crédito hipotecario	<p>Todos los créditos hipotecarios consideran por ley seguros obligatorios de desgravamen e incendio, cuyas primas se encuentran incorporadas en el valor de los dividendos. Además, es posible considerar seguros adicionales voluntarios como el seguro de cesantía y sismos. Este último en algunos bancos es obligatorio.</p>
Seguro en caso de compra al contado o finalizado el pago del crédito hipotecario	<p>Resguardar el valor de la propiedad mediante la contratación de un seguro, es de exclusiva responsabilidad del propietario, excepto el seguro de incendio en el caso que la vivienda se encuentre en un condominio o edificio en el que sea obligatorio.</p>
Seguro en condominios	<p>La Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria señala, salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, que todas las unidades deberán ser aseguradas contra incendio, incluyéndose los bienes comunes en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad.</p> <p>Los espacios comunes de un edificio y las viviendas que no cuenten con seguro, las deberá asegurar el administrador del condominio o el edificio, salvo que el Reglamento de Copropiedad establezca lo contrario. El administrador del condominio incorporará en los gastos comunes correspondientes el valor de las primas pagadas.</p> <p>En todo caso, si su Comunidad no se encuentra asegurada contra sismo, es muy recomendable que lo haga.</p>

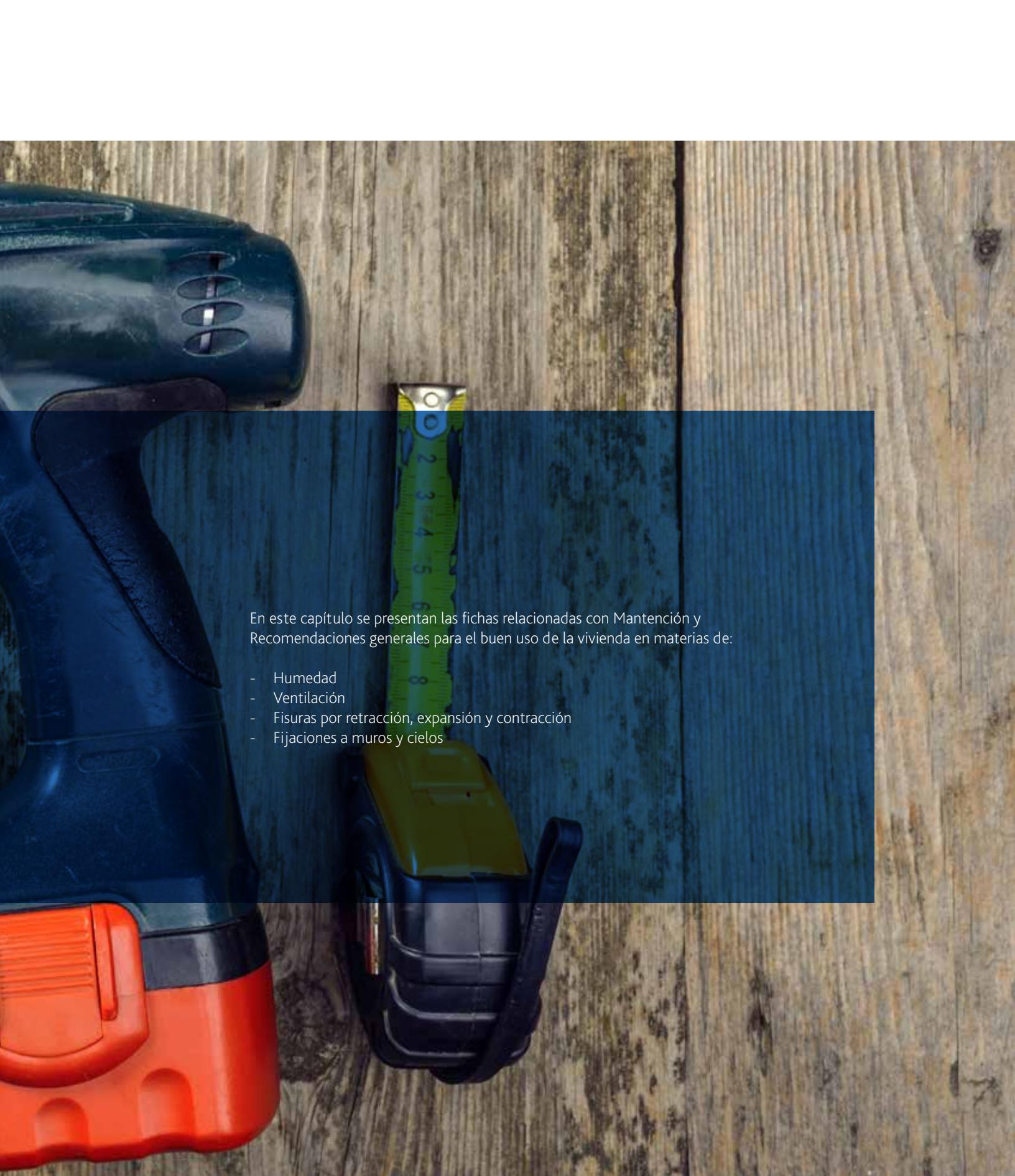
Generalidades	Dada la situación energética mundial y en particular en nuestro país, además de la necesidad de proteger el medio ambiente, el ahorro de energía que cada habitante pueda hacer es de vital importancia. El uso consciente y eficiente de la energía permite, además de ahorrar, disminuir la dependencia 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. Como usuarios de una vivienda se puede ahorrar energía en el quehacer diario, implementando simples recomendaciones.
Iluminación	Maximizar el uso de luz natural durante el día, mantener luces apagadas en lugares de la casa que no se encuentran en uso, manteniendo siempre una iluminación que permita el desplazamiento seguro dentro de la vivienda. Los recubrimientos de paramentos verticales y cielos de colores claros reflejan la luz, producto de esto, para el mismo confort de iluminación se requiere menos energía y un menor número de horas de iluminación artificial.
Artefactos domésticos	Para la elección de un artefacto desde el punto de vista de eficiencia energética, se debe considerar el etiquetado energético del artefacto o la clasificación informada en la ficha técnica.
Uso eficiente de los artefactos	Optimizar las cargas de lavadoras, secadoras y lavavajillas, utilizar el programa adecuado para la carga. Está demostrado que los aparatos electrónicos manejados con control remoto, apagados sólo con el mando a distancia, siguen consumiendo energía, éstos se deben apagar completamente utilizando el interruptor.
Hervido de agua y cocción de alimentos	Cuando se debe calentar o hervir agua, coloque sólo la cantidad necesaria y hágalo en el momento que se va a consumir. En el caso de la cocción de alimentos, éstos cocínelos con las ollas tapadas y evitando que la llama sobresalga de la base de la olla.
Calefacción y aire acondicionado	Se recomienda mantener la temperatura en 20º C en invierno y 24º C en verano, para lograr un ambiente de confort y minimizar el consumo de energía, recuerde que los recintos se deben ventilar aun cuando esto signifique pérdida de calor o frío desde el recinto. El uso de calefacción o aire acondicionado se reduce también con una buena aislación térmica de la vivienda. Para el rendimiento óptimo de los sistemas de calefacción y aire acondicionado, a éstos debe realizarse las mantenciones indicadas por el fabricante. Si cuenta con un sistema de calefacción por radiadores, no tape éstos con muebles o cortinas.
Acondicionamiento térmico	Su vivienda cumple con lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo referente aislación térmica vigente al momento de solicitar el permiso de edificación. Sobrepasar la reglamentación, que es una exigencia mínima, ayudará a disminuir el consumo de energía para obtener un mismo confort.
Ventanas con DVH o dobles ventana	Con el fin de minimizar las pérdidas de calor a través de las ventanas, se puede reemplazar las ventanas de vidrio simple por una con Doble Vidriado Hermético (DVH) comúnmente llamado termopanel o colocar una segunda ventana.
Control de infiltración de aire	Con el fin de controlar la pérdida de calor por ranuras en ventanas y puertas, se recomienda sellar marcos de ventanas, revisar y reparar sellos de felpa en ventanas de aluminio y colocar sellos perimetrales en puertas al exterior.

FICHA B - 6	RECOMENDACIONES BÁSICAS DE SEGURIDAD
Ejecución de Mantención que debe realizar el usuario y reparaciones	<p>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.</p>
Medidas de seguridad recomendadas	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizar escaleras adecuadas, en buen estado. • Utilizar andamios en caso 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. • No intervenir instalaciones eléctricas. • No intervenir instalaciones de gas.

FICHA B - 7	PREVENCIÓN DE INCENDIOS AL INTERIOR DE LA VIVIENDA
Riesgos	<p>Los riesgos de incendio en las viviendas se producen principalmente por acciones cotidianas que generalmente se realizan en forma despreocupada y están relacionadas con el uso de artefactos eléctricos y de calefacción.</p>
Recomendaciones	<p>Extintor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se recomienda contar con un extintor de polvo químico mayor a 5 Kg., ubicado en un lugar de fácil acceso, en lo posible cercano a la cocina. • Todo el grupo familiar debe estar instruido en su adecuado manejo. • La carga del extintor debe ser renovada de acuerdo a la fecha indicada en el adhesivo instalado en el extintor. <p>Manejo de estufas</p> <p>Cuidar el manejo de todo tipo de estufas respecto de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volcamiento en el caso de estufas a parafina. • Mala orientación o cercanía a elementos de fácil combustión. • Escapes en caso de estufas y/o calefacción a gas. <p>Sobrecarga de circuitos eléctricos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los equipos de mayor consumo (lavadoras, estufas eléctricas, etc.) deben conectarse en los enchufes de circuitos de fuerza. • No enchufar ningún artefacto a través de adaptadores. <p>Artefactos a gas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantener los artefactos en buen estado y cuidar de mantener alejado los elementos combustibles de llamas durante el funcionamiento del artefacto. <p>Plan de evacuación</p> <p>Conocer el plan de evacuación en condominios</p>

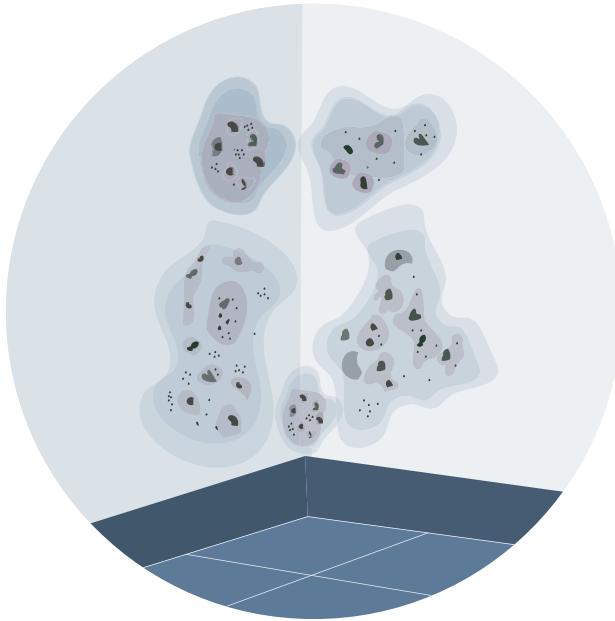
C

MANTENCIÓN Y
RECOMENDACIONES
GENERALES PARA EL BUEN
USO DE LA VIVIENDA



En este capítulo se presentan las fichas relacionadas con Mantención y Recomendaciones generales para el buen uso de la vivienda en materias de:

- Humedad
- Ventilación
- Fisuras por retracción, expansión y contracción
- Fijaciones a muros y cielos



FICHA C - 1		HUMEDAD HUMEDAD PRIMER AÑO
Descripción		<p>Durante el primer año, la vivienda en general se ve afectada por la humedad generada en el periodo de construcción.</p> <p>Durante la construcción se ocupan 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%.</p>
Mantención que debe realizar el usuario		N/A
Recomendaciones		<p>Es fundamental, durante el primer año, favorecer el secado de los muros y otros elementos constructivos con humedad incorporada en su construcción. Para ello, debe ventilar su vivienda diariamente idealmente ventilación cruzada para facilitar la disminución de la humedad; igualmente, debe preocuparse de emplear calefacción seca. De no ser esto posible, minimizar el uso de estufas a parafina y gas.</p>