

# USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

## **ESTRUCTURA**

Pilares, vigas, entrepisos, etc. trabajan juntos para darle estabilidad a su vivienda o edificio y fueron diseñados y dimensionados en forma especial.

EVITE: \* *Abrir puertas o ventanas adicionales*

\* *Demoler muros* (uniendo locales o anexando dormitorios a cocinas)

\* *Aumentar el número de niveles* a la edificación.

\* *Cambiar el destino de los locales*, ya que cambiaríamos las condiciones de cálculo originalmente previstas.

## **MUROS Y TABIQUES**

Generalmente han sido contruidos con materiales cerámicos (ladrillos, ticholos, etc.) tanto exterior como interiormente. No obstante recomendamos:

a) En muros exteriores:

\* Evite amurar cables de antenas, grampas de teléfono, etc. para no dañar la impermeabilización.

b) En muros o tabiques interiores:

\* Si necesita colgar o amurar objetos o placares, asegúrese que no pasen caños de electricidad o de abastecimiento de agua, fundamentalmente en baños y cocinas. Es conveniente usar taladro y tacos de plástico de medidas apropiadas.

\* Deben de ser controladas las juntas entre azulejos, y en caso de deteriorarse debe rehacerse, ya que puede ser causa de humedades

## **TECHOS**

Existen variadas soluciones para lograr la impermeabilidad del techo; no obstante, la

solución perfecta es inaccesible económicamente, por lo que las empresas dan garantía de impermeabilización **a término. Es ineludible por tanto, una vigilancia y mantenimiento permanente de su techo.**

¿De quién es el techo en una propiedad horizontal?

Es un bien común, salvo situaciones muy particulares donde el Reglamento de Copropiedad establece un uso exclusivo de alguna Unidad.

En caso de conjuntos habitacionales con viviendas individuales corresponde al propietario de cada unidad el cuidado de su propio techo.

## **PISOS**

Baldosa Monolítica

RECOMENDAMOS:

\* Evitar el lavado con detergente (puede cambiar su color). Lavar sólo con agua y jabón.

\* Evitar el querosene, salvo muy diluido, pues es corrosivo del mortero de toma **de** las baldosas.

\* Usar sal de limón (ácido salicílico) para sacar pequeñas manchas. Con gran precaución en su manejo ya que **ES VENENOSO**.

*Parquet*

Los pisos de parquet no deben lavarse (el parquet pegado es aún más sensible a la humedad).

RECOMENDAMOS:

\* No plastificar los pisos hasta que un uso prudencial ie confirme la firmeza y estabilidad de la madera (si bien las resinas sintéticas han remplazado con eficacia las técnicas de encerado, la dura película que sella la superficie, podría despegar zonas poco adheridas).

RECUERDE:

\* Cada tablilla puede pegarse en forma individual con cola vinílica.

\* Es conveniente encerarlo cada 3 meses como mínimo.

\* Si aparecen tablillas apelmazadas, evite que el proceso continúe, aplicando un producto antipolilla (de venta en ferreterías).

## **PUERTAS Y VENTANAS**

### **RECOMENDAMOS:**

\* Cuidar el mantenimiento de la pintura o barniz de las puertas y ventanas de madera exteriores. Pintar la puerta del baño y cocina cada dos años.

\* Controlar el estado de la pintura de sus puertas, ventanas y rejas de herrería, evitando así que se piquen o perforen.

\* Evitar la radiación directa sobre los vidrios. Utilice toldos y persianas al exterior (el sol debe detenerse fuera de su vivienda).

Suprimir las rendijas de las aberturas por donde se produzcan corrientes de aire (ponga burletes y protecciones exteriores a las ventanas). Si su vivienda tiene algún cerramiento vidriado sin protección exterior, realice el esfuerzo de colocarlo (logrará mejores condiciones de confort).

## **PINTURAS**

### **RECOMENDACIONES:**

Interiormente a su vivienda, en cielorraso y antepechos de ventanas, así como en todo lugar donde note que se concentra la humedad ambiental, use pinturas fungicidas (antihongo). Previo a repintar las paredes y cielorrasos, deben matarse los hongos existentes, lavando la superficie con agua y detergente, y luego con

hipoclorito a pincel.

Use desoxidantes, previo a pasar antióxido en elementos metálicos, retirando las

capas de óxido hasta encontrar el metal.

Por más y mejor información, recuerde que las marcas reconocidas, poseen asesoramiento gratuito sobre la forma de uso y aplicación de las diferentes pinturas.

## **INSTALACIÓN SANITARIA**

En bienes comunes:

El tanque de agua inferior, cuya función es

poder abastecer a las bombas para elevar el agua hasta el tanque superior, está equipado con controles que regulan automáticamente el llenado del mismo.

### **RECUERDE:**

\* No mover los controles ni arreglar desperfectos, si Ud. no es idóneo en la materia.

\* Es conveniente mantener en forma permanente un service, a cuyos técnicos poder recurrir ante alguna irregularidad.

\* Estos depósitos deben ser lavados una vez por año, vaciándolos.

Es habitual que ocurran desbordes del tanque de agua superior, ya que los flotadores tienden a fallar.

### **RECUERDE:**

\* No es conveniente cancelar los accesos a la azotea y tanque, y si se hace (por control), dos o más personas deberán tener las llaves a la orden.

\* Si las características de su conjunto habitacional determinan la existencia de equipos contra incendio (extinguidores, mangueras, etc.), vigile su permanencia y uso específico.

En bienes propios:

No se deben golpear ni perforar los muros por donde pasan cañerías sin tener conocimiento exacto de su ubicación. En caso de pérdidas, el manejo adecuado de las llaves de corte, puede permitir determinar el lugar de fallo de la cañería. Si existieran cañerías aéreas, evite usarlas colgándoles objetos.

### **RECUERDE:**

\* La cañería a la vista es de su entera responsabilidad. Las cañerías de desagüe han

sido concebidas para evacuar aguas residuales exclusivamente. EVITE ARROJAR EN ELLAS CUERPOS EXTRAÑOS (trapos, algodones, cartones, etc.). Son causa frecuente de obstrucciones, especialmente en inodoros.

### **RECUERDE:**

\* Atender periódicamente la limpieza de rejillas de piso, interceptores de grasa, sifones, así como evitar la acumulación de basura, hojas de árboles, etc. en patios y azoteas para que no se tapen los desagües. \*\* Con lo que se extrae de la limpieza debe hacerse un paquete y tirarse a la basura (nunca en el inodoro).

\* Si localiza alguna obstrucción, utilice la sopapa para removerlo (nunca use

sustancias corrosivas).

\* Tenga en cuenta que la obstrucción de cámaras en Planta Baja, afectará en forma inmediata los baños y cocinas de esa planta y, probablemente, hasta los del primer piso.

\* Es natural que los fallos de las instalaciones sanitarias se produzcan de inmediato, en situaciones de uso intenso. Luego del primer año, es de muy difícil dilucidación el fallo por mal uso o defecto.

#### RECOMENDACIONES:

\* Controle el uso de la ducha, así como el correcto desagüe de la misma. No permita el estancamiento de agua, especialmente en los bordes.

\* No use elementos punzantes en la limpieza de la caja (de plomo o de plástico) que recibe las aguas del lavatorio, bidet y duchero.

En lugares donde no existe colector de saneamiento, la FOSA SÉPTICA resuelve en forma satisfactoria el problema, si se le presta la atención debida.

#### RECUERDE:

\* Cada seis meses llamar a la barométrica y solicitarle que succione con la manguera los barrotes del fondo y la capa flotante superficial (es conveniente no extraer todos los barrotes dejando una pequeña cantidad en el fondo).

## FISURAS

Es común que encontremos fisuras capilares en nuestra vivienda, especialmente en pisos altos, testeros, ángulos de cielorrasos, etc. RECUERDE QUE:

- si la fisura no permite el pasaje de agua, simplemente es un problema estético. Si se ha producido una grieta (fisura mayor de 0,4 mm) consulte con un técnico.
- su reparación no es efectiva sin tener la certeza de su inactividad.
- luego de verificar que las fisuras son inactivas, usar para su sellado productos de gran elasticidad (masillas plásticas o pinturas blancas de impermeabilización).

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA

#### RECOMENDAMOS: .

\* Contratar un service de mantenimiento, y controlar que se realicen los arreglos con materiales de buena calidad.

Si piensa instalar aparatos potentes (lavarropas, calefones de gran capacidad, cocina eléctrica, etc.), verifique que su contador responda a sus consumos, y que el toma respectivo y el cableado son los adecuados.

#### TABLA DE CONSUMOS:

ARTEFACTO	CONSUMO (w)	INTENSIDAD (A)
Estufa	700-2000	3,2-4,1
Calefón	1100	5
Plancha	1000	4,5
Cocina	500-1000	
	3000	2,3-18
Heladera	300	1,4
Aspiradora	200-300	0,9-1,4
Acond. De Aire	2000-3000	9,1-13,6
Lámpara	100	0,45

Sumando algunos de los artefactos que funcionen simultáneamente, según los cuadros, verá que en muchos casos el contador y la carga asignada al apartamento no son suficientes. De acuerdo a la categoría de su vivienda, el consumo mínimo admitido por su contador, normalmente será el indicado a continuación:

CATEGORÍA	CONSUMO ADMISIBLE (Kw)
I	2,2
II	2,2 a 3,3
III	3,3 a 5,5

Verifique que el consumo simultáneo que Ud. tiene responde a esos valores. Si no es suficiente, deberá pedir aumento de carga en UTE.

## HUMEDADES

En una vivienda pueden aparecer diferentes tipos de humedades:

#### A) Humedad de obra

Si Ud. adquirió una vivienda recién construida, no la pinte (salvo a la cal)

hasta que no hayan pasado por lo menos dos veranos.

**B) Humedad de zócalo**  
**RECOMENDACIONES:**

- \* En caso de un recambio de zócalos de unidades en planta baja, tener especial cuidado de no picar la capa impermeable, que se encuentra detrás de los mismos.

- \* Controlar que no suba el nivel del terreno anexo a una pared exterior, sin tomar las precauciones debidas respecto a la impermeabilidad de la misma.

- \* Cada cierto tiempo, debe controlarse el estado de la red horizontal.

**C) Humedades infiltradas**

Se abren paso a través de los cerramientos exteriores:

a) por muros exteriores:

Un pasaje directo de humedad, presentará una mancha generalmente circular con eflorescencias coloreadas.

Si la mancha es pequeña (de una superficie inferior a 1 m<sup>2</sup>) y fácilmente accesible para su arreglo, es aconsejable proceder a su reparación.

b) por aberturas perimetrales:

Puede aparecer humedad en los bordes de la abertura, que puede pasar a través del propio perfil, por el borde del vidrio y por la masilla o goma.

**RECUERDE:**

- \* Revisar siempre que no se hayan tapado los canales de desagüe del marco inferior, y de ser posible, protegerlos del viento.

- \* Revisar periódicamente las juntas, colocando de ser necesario, masilla plástica entre el perfil y la mampostería.

c) por azoteas o cubiertas:

**D) Humedad por cañerías rotas u obstruidas**

Si bajo su vivienda existe otra, la obstrucción o rotura de su cañería puede producir humedades en cualquier punto del cielorraso de la unidad de la planta inferior.

**RECOMENDAMOS:**

Admitir siempre el acceso a su vivienda, para poder realizar la reparación de un elemento común que afecta a un vecino.

**E) Humedad de condensación**

Se produce en el interior de su vivienda.

- \* Si su vivienda condensa (aparición de hongos, chorreado de agua, etc) tenga en cuenta que:

**CONTROLE:**

- \* El acceso a la misma de los obreros que efectúan el mantenimiento del tanque de agua, antenas, etc.

- \* La colocación de antenas de TV, clavos para líneas telefónicas o eléctricas, etc.

- \* La colocación de elementos para tender ropa, y el propio tendido.

**RECUERDE:**

- \* Muchas azoteas no han sido previstas como transitables (salvo esporádicamente). Aún siéndolo, dicho tránsito disminuye la vida útil de la misma.

- \* Si bien son construidas para durar por lo menos diez años, normalmente se producen fallas entre los siete y doce años, por lo que debe destinarse un fondo anual para su mantenimiento.

**RECOMENDACIÓN:**

Formar especial conciencia en las asambleas de copropietarios, que el techo es de todos, por lo tanto corresponde a todos su mantenimiento.

Para el caso de techos de fibrocemento:

**RECUERDE:**

- \* Debe cuidarse el estado de las babetas después de los grandes vientos, y el estado de las chapas en forma anual.

- \* En este tipo de techo, las chapas constituyen la impermeabilización.

Si vive en una unidad sin azotea arriba, y aún tiene humedad, compruebe que en la vivienda de arriba:

- \* no entra agua por las aberturas

- \* no se tapó el desagüe del balcón o duchero

- \* no baldean los pisos

- \* no hay pérdida en la cañería.

- ha sido construida con CRITERIOS DE VIVIENDA ECONÓMICA Y NO CONFORTABLE, por lo tanto es probable que sus paredes exteriores y/o techos CAREZCAN DE AISLACION TÉRMICA SUFICIENTE, PARA CONDICIONES CLIMÁTICAS EXTREMAS.

**PARA MEJORAR ESTA SITUACIÓN RECUERDE QUE:**

- \* toda vivienda tiene un NÚMERO ÓPTIMO DE HABITANTES, trate de conservarlo (máximo 2 personas por dormitorio).

- \* mantenga las habitaciones

VENTILADAS (2 horas por día en forma cruzada de ser posible). No ventile en días de gran humedad.

\* cocina y baño con VENTILACIÓN PERMANENTE.

\* coloque extractor de aire en la cocina, e independícela (de ser posible) si está integrada al estar.

\* evite usar calefacción que produzca vapor de agua, sin tiraje al exterior (estufas de querosene o a supergas).

\* evite el secado de ropa y el planchado de la misma en áreas no destinadas a ese

fin.

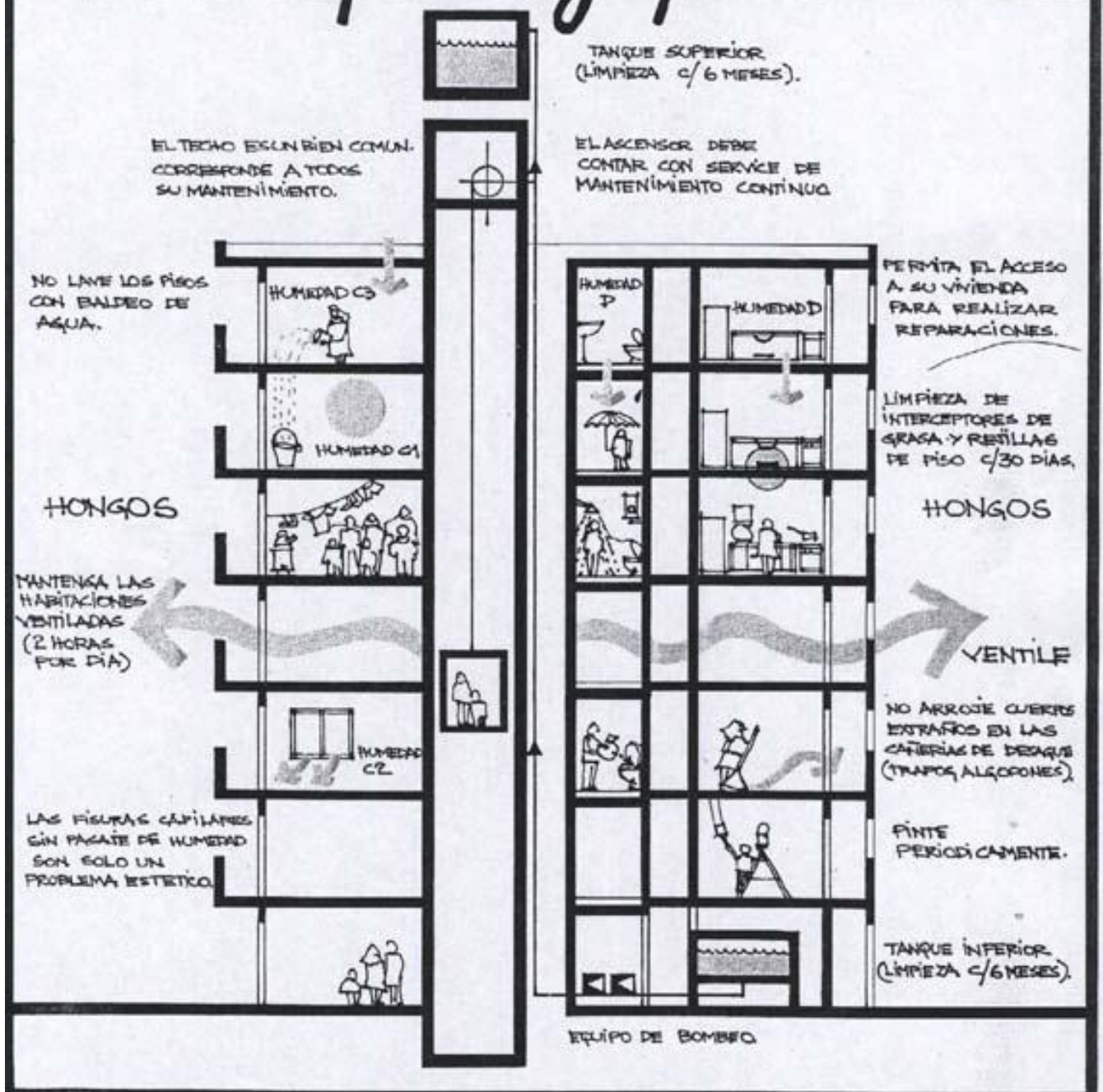
- caliente agua exclusivamente en la cocina.

\* no lave los pisos con baldeo de agua.

\* los vidrios son GRANDES CONDENSADORES DE AGUA, controle su evacuación sin dejarla chorrear.

\* aumentar la AISLACION DE MUROS EXTERIORES por su cara interior (con lambriz de madera y espuma plast, etc.) puede lograrse con inversiones de 1,3UR/m<sup>2</sup>

# esquema gráfico



## CONSEJOS PRÁCTICOS PARA EL USO DE LAS VIVIENDAS

Es **IMPORTANTE** que conserve su vivienda en buen estado y para ello le damos las recomendaciones necesarias para el adecuado mantenimiento y uso de su vivienda

### MANCHAS DE HUMEDAD

Evite las manchas de humedad y presencia de hongos en paredes y techos. Para ello su casa necesita tener buena ventilación.

#### NO INCORPOREMOS MÁS HUMEDAD AL AMBIENTE:

1.- No secar ropa dentro de la casa.

2.- Sustituir total o parcialmente las estufas de querosene o supergas. por calefactores eléctricos de cuarzo, que no producen vapor de agua. Al respecto se hace notar que hay aparatos de 600w., que son económicos, tanto por su precio, como por su consumo.

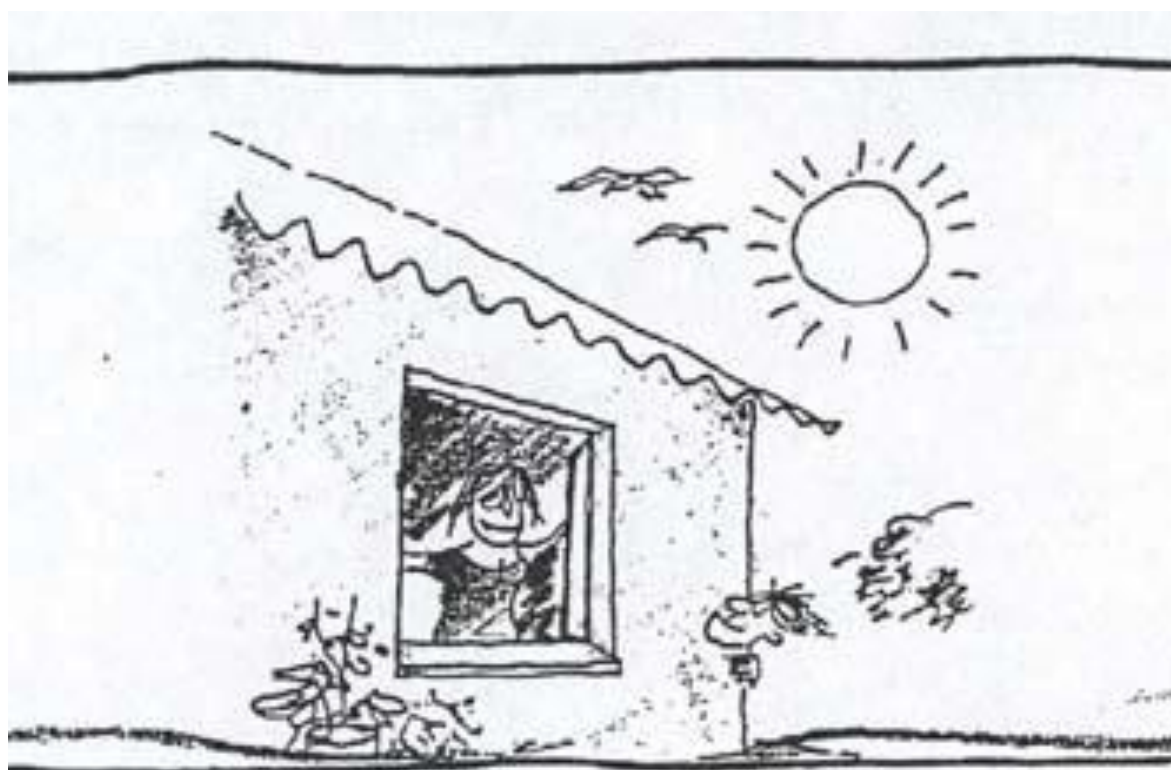
3.- No dejar ollas con líquidos hirviendo por largos períodos.

#### VENTILEMOS :

1.- En la medida de las posibilidades colocar extractor en las cocinas.

2.- Ventilar diariamente y el mayor tiempo posible todos los ambientes de la casa.

3.- Aprovechar la oportunidad de ventilar adicionalmente los días secos.





## BAÑO

1.- Mantener el water siempre bien limpio.

2.- Cuidar que los niños no tiren en el water cartones, piedras u otros objetos que lo tapen.

3.- No tirar en el water algodones, papeles gruesos, nylon, etc.

4.- Limpiar el desagüe de la palangana y de la ducha para mantenerlos libres de pelos y jabón que no permiten correr el agua libremente.

5.- No utilizar elementos punzantes en la limpieza de la caja (de plomo o de plástico), que recibe las aguas del lavatorio, bidet y duchero.

5.- El lavado diario del baño es fundamental para mantener la salud de toda la familia.

6.- Usar desinfectante en el water y en el agua que lavamos los pisos. Si localiza alguna obstrucción.

utilizar una sopapa para removerlo (nunca use sustancias corrosivas).

7.- La limpieza es de todos los días para evitar que el sarro deje los azulejos de color amarillo y que el hongo negro crezca en las uniones de los azulejos.

8.- Los hongos negros que se forman en el techo y en las paredes, son consecuencia de la humedad. Cuando el día esté seco, pasar un paño con agua lavandina, lo que los hará desaparecer.

9.- Cuidar que la cisterna no quede perdiendo agua.

10.- La pintura del baño se puede lavar y podemos poner azulejos en todo el baño.

11.- No golpear ni perforar muros donde pasan cañerías sin tener conocimiento exacto de su ubicación. En caso de pérdidas, el manejo adecuado de las llaves de corte, puede permitir determinar el lugar de fallo de la cañería.



## COCINA

1.- Ventilar la cocina cuando cocinamos, o luego fregar, para que los vapores y olores no se concentren en la casa.

2.- No tirar aceites, grasas y restos de comida en la pileta porque obstruyen los caños. Juntarlos en un tarro y tirarlos junto con la basura.

3.- Es importante echar agua hirviendo en la pileta luego de cada fregado.

4.- Al freír cuidar que no salpique la grasa o el aceite en la pared porque al penetrar no tendrá solución con una limpieza.

5.- Poner el fuego debajo de la campana, tratando de ubicar la olla o sartén en el extremo donde hay azulejos.

6.- Cuidar que la grasera funcione como un filtro de grasa, por lo cual deberá limpiarla acorde al uso. Se aconseja realizar una inspección y limpieza mensual.

7.- Para mejorar la cocina, puede instalar placares de madera o cortinas en los lugares previstos.

Con estas medidas tan sencillas evitará que se tapen los caños y los malos olores en el exterior de la casa.



## MUROS, TABIQUES Y PINTURAS

### MUROS EXTERIORES:

1.- Evite amurar cables de antenas, grampas de teléfonos para no dañar la impermeabilización.

### MUROS INTERIORES:

1.- Si necesita colgar o amurar objetos o placares asegúrese que no pasen caños de electricidad o de abastecimiento de agua fundamentalmente en baños y cocinas. Es conveniente usar taladro y tacos de plástico de medidas apropiadas.

2.- Controlar las juntas entre azulejos, y en caso de deteriorarse debe rehacerse, ya que pueden ser causa de humedades.

3.- En el caso de fisuras en muros

revocados con un lustrado de arena y portland limpiar la fisura, rellenarla con arena y portland y luego de seca pintarla.

### PINTURAS:

1.- Cuidar de no rayar las paredes y puertas con muebles, escobas u otros objetos; y enseñe a los niños a no mancharlas con las manos sucias, lápices, zapatos, etc.

2.- Si puede, cada pocos años dar una mano de pintura (pueden usarse otros colores en el interior de la vivienda) tanto a paredes como a aberturas. Afuera usar pintura impermeabilizante, adentro: cal o pintura al agua, en puertas y ventanas pintar con esmalte, aceitar las cerraduras y cuidar que el desagüe de la ventana no se tape, porque puede traer humedades.



## PISOS Y TECHOS

### PISOS

1.- Evitar el lavado con detergente ( puede cambiar su color), lavar solo con agua y jabón.

2.- Evitar el querosene, salvo muy diluido pues es corrosivo del mortero de toma.

3.- Usar sal de limón (ácido salicílico) para sacar pequeñas manchas. Con gran precaución en su manejo, pues es venenoso.

### TECHOS

1.- Cubiertas de chapa.

- Revisar las juntas de goma o de plomo y si es necesario cambiarla por una nueva, retirando el tirafondo (en

cualquier caso seguir los consejos del fabricante o barraca).

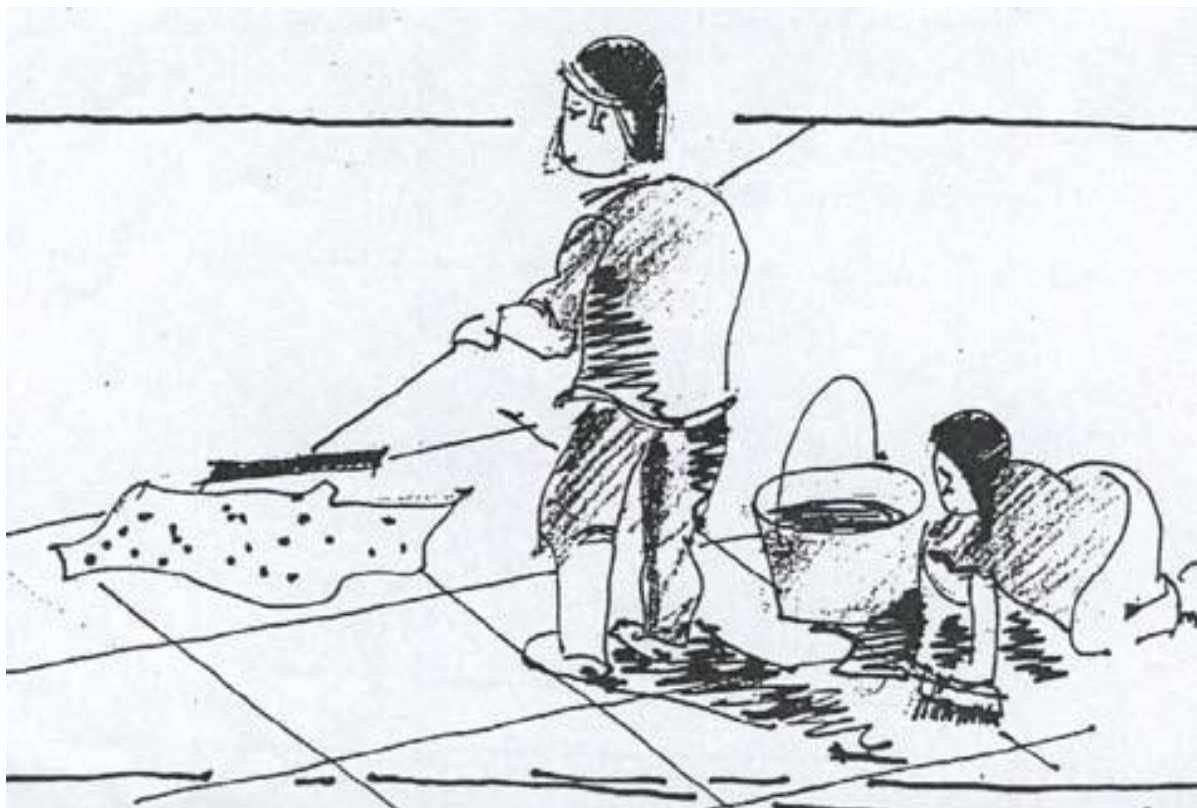
- Frente a la aparición de goteras, revisar cada una de las chapas, y seguir los consejos del fabricante o barraca.

- Mantener limpio el hueco entre el techo de chapa y el cielorraso

2.- Cubiertas de hormigón.

De encontrar fisuras, taparlas con pintura anti-fisuras

3.- Todas las azoteas tienen una vida útil. por lo tanto deberá mantenerla protegida del sol (pintura blanca o aluminio asfáltico).





## TERRENO

1.- Mantenerlo limpio, libre de basura y pasto.

2.- Manteniendo la altura del antepecho de las ventanas, se puede hacer un muro de material, plantas o tejido de alambre.

3.- La basura se sacará en tarros o bolsas para que el basurero la recoja. Si no hay recolector, se quema o se entierra.

4.- La pileta de lavar tiene un lugar indicado para estar, que es contra la ventana de la cocina, porque allí está el desagüe correspondiente, si la

cambia va a provocar humedad en el terreno, mosquitos, etc., y perjudicará al vecino.

5.- Puede mejorar el terreno haciendo jardín, plantando árboles frutales, o para sombra. En el caso de los árboles es necesario asesorarse sobre la distancia a plantarlos y que tipo de árboles para que las raíces no afecten la vivienda, por ejemplo el sauce o el gomero, buscando agua rompen caños, paredes y pisos.



## INSTALACIÓN ELÉCTRICA

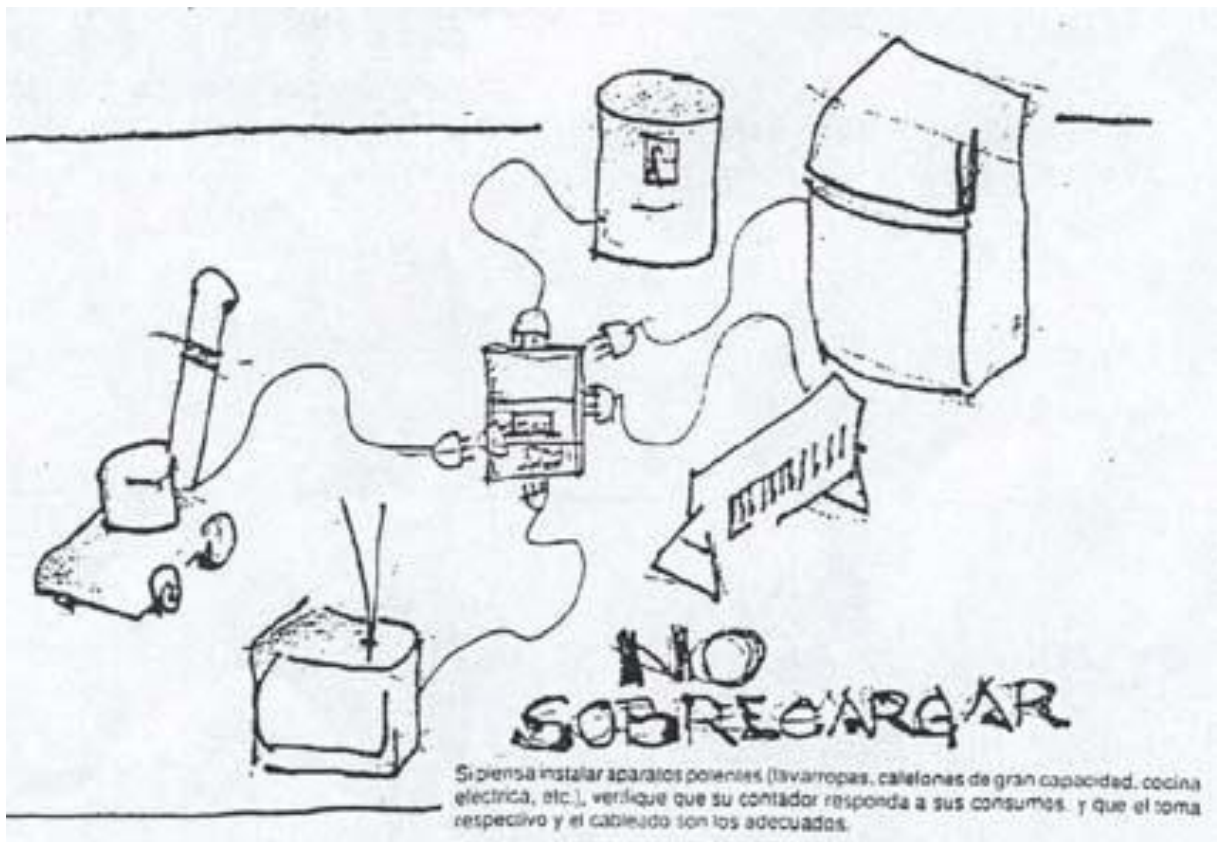
1.- No tirar agua en las zonas cercanas a picos de electricidad.

2.- En caso de corte de un pico de luz o de un tomacorriente verificar el estado del cartucho del cortocircuito ya que son elementos que tienen una corta vida útil.

3.- No sobrecargar cada uno de los tomacorrientes, ni toda la instalación eléctrica en general,

pues el exceso de conexiones de aparatos eléctricos provoca el colapso de la caja de fusibles, y por otro lado se recalientan los cables hasta que se derrite el plástico y como consecuencia: el cortocircuito.

4.- Mantener en condiciones el alumbrado de las calles internas (limpieza de portalámparas, cambio de lámparas), que son de propiedad de su vecindario.



## SANEAMIENTO

Las aguas residuales provenientes de baños y cocinas, se vierten a:

- a) la red de saneamiento
- b) pozo negro
- c) sistema de saneamiento con fosa séptica.
- d) Si se vierte al saneamiento. ante cualquier inconveniente. denunciar el problema ante los organismos responsables del servicio (OSE, Intendencias Municipales).
- e) Si se vierte a un pozo negro, en el caso de una familia tipo ( 5 personas) y un pozo de una capacidad de 8.000 litros, se deberá llamar a la barométrica una vez al mes.

f) En cada vivienda se construye una cámara con la finalidad de retener los sólidos. Los líquidos se pasan a la red y los sólidos se acumulan en el fondo para ser retirados todos los años como se indicará más adelante.

Las fosas sépticas se construyen dentro de los terrenos. En la mayoría de las localidades donde no se cuenta con servicio público de barométrica, se hacen fosas sépticas dobles, que se alternan en su uso cada uno o dos años, haciendo el mantenimiento de la que queda en descanso, el usuario.

En el caso de tener equipo de bombeo para todo el conjunto, se deberá mantener en todos los aspectos antes detallados (eléctrica, sanitaria, albañilería de la casilla, etc.).

