

vivir mejor



Región Metropolitana Manual de uso y Mantenimiento del Departamento



vivir mejor

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

1.	GENERALIDADES	3
2.	HUMEDAD EN LA VIVIENDA	3
3.	COMPONENTES DEL DEPARTAMENTO.....	5
3.1	Recomendaciones para el cuidado y mantención exterior del edificio.....	5
3.2	Conceptos Básicos.....	5
3.3	Recomendaciones de uso y mantención de su departamento.....	6
3.3.1	Muros y tabiques	6
3.3.2	Puertas y ventanas	7
3.3.3	Pavimento interior.....	7
3.4	Instalaciones, cuidado y mantención.....	8
3.4.1	Agua potable y Alcantarillado	8
3.4.2	Instalaciones eléctricas.....	10
3.4.3	Instalaciones de gas.....	11
4.	CALENDARIO DE MANTENCIÓN DEL DEPARTAMENTO	12
5.	MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN DEL DEPARTAMENTO	13
6.	MANTENCIÓN Y CUIDADO DEL ENTORNO.....	16
7.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO	18

¡Felicitaciones!
Bienvenido a su nuevo hogar



INTRODUCCIÓN

¡BIENVENIDO!

Usted y su familia acaban de cumplir el sueño de la vivienda propia.

Gracias a su esfuerzo y al apoyo del Estado, han obtenido un departamento con el que comenzarán una nueva etapa de su vida.

De ahora en adelante, usted y su familia son responsables de mejorarlo y mantenerlo en buen estado.

Por eso hoy le entregamos este manual que tiene información útil para que su departamento se valore cada día más.

La nueva política habitacional del Gobierno pretende que su barrio sea más amable y seguro, por lo que es importante que estas condiciones para vivir mejor se cultiven con responsabilidad en el cuidado y mantención de su entorno.

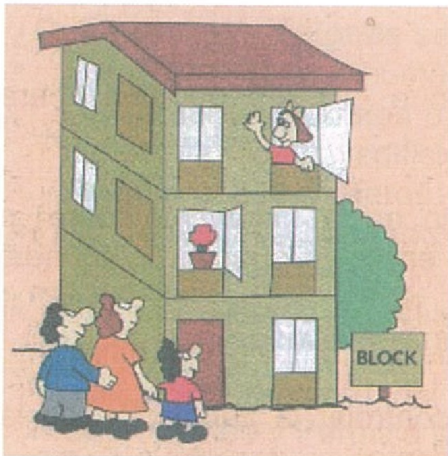
Este manual incluye un capítulo sobre el cuidado y uso del entorno: árboles, jardines, veredas, calles, pasajes, plazas, juegos infantiles, sede social, multicanchas o espacios comunes de esparcimiento.

Se ha considerado, además, incorporar algunas recomendaciones para obtener una sana convivencia entre vecinos.

Por otra parte, los departamentos se pueden ampliar, razón por la cual se ha destinado otro capítulo sobre las condiciones para realizar la ampliación.



1. GENERALIDADES



¡VIVIR MEJOR!

El sueño de la vivienda propia también ha sido alcanzado por el resto de las familias que viven en su conjunto habitacional. Es importante que conozca a sus vecinos, se organicen y juntos traten, cada día, de hacer del barrio y su condominio un mejor lugar para vivir.

2. HUMEDAD EN LA VIVIENDA

¿Cómo se genera humedad en el interior de su departamento?



La humedad interior tiene su origen en factores como los siguientes:

- Los materiales con los cuales se construyó la vivienda fueron trabajados con agua y ésta demora aproximadamente un año en eliminarse por completo.
- La acumulación de vapor de agua que se produce al cocinar, calefaccionar y secar ropa, produce humedad.

La forma más eficaz de combatir la humedad, es ventilar la vivienda todos los días.

¿Cómo podemos evitar este problema?

Usted puede eliminar o disminuir el problema de la humedad, adoptando algunos sencillos hábitos:

- Cuando cocine, mantenga abierta las ventanas.
- Ventile el baño después de ducharse.
- No calefaccione en exceso. Prefiera la calefacción a gas. La parafina libera mucha humedad al ambiente.
- No coloque recipientes con agua sobre las estufas.
- Evite secar ropa dentro del departamento. Hágalo en la loggia (lavadero) o habilite, en acuerdo con sus vecinos, un lugar en los espacios comunes, debidamente protegido.
- Trate de no planchar ropa húmeda en habitaciones sin ventilación.
- No riegue en exceso plantas de interior.
- Coloque una tranca de fijación a la ventana para controlar la ventilación de la vivienda. Además, así evitará que se golpee con el viento.
- Si es posible, instale en su cocina una campana con extracción hacia el exterior a través de la loggia.

¿Qué pasa si hay vapor de agua en el ambiente?

Cuando el vapor acumulado dentro de la vivienda entra en contacto con superficies frías, como muros, vidrios o cielos, se transforma en gotas de agua. Este proceso se llama condensación.

La condensación mancha y suelta las pinturas, daña los papeles murales, hincha las puertas de madera, favorece la formación de hongos y la prolongación de enfermedades.



Medidas para tomar en familia:



- Mantenga limpia las canaletas ubicadas en la parte interior de las ventanas.
- Ventile cada vez que cocine, después de ducharse y cuando seque o planche ropa húmeda en su interior.
- Ventile su departamento todos los días.
- No altere el sistema de abrir ventanas.
- No baldee el suelo de su departamento.
- No ponga recipientes con agua sobre estufas y calefactores.
- No calefaccione en exceso su vivienda.

3. COMPONENTES DEL DEPARTAMENTO

3.1 Recomendaciones para el cuidado y mantención exterior del edificio

¿Qué recomendaciones se deben tener presentes?

- Para evitar que la humedad del exterior llegue al interior de los departamentos, no plante flores, arbustos o pasto, que requieran mucha agua, pegados a las murallas del primer piso del edificio.
- Prefiera usar maceteros.
- No coloque techos, ampliaciones o kioscos adosados a los muros exteriores en el primer piso.
- Si es propietario de primer piso, aunque tenga el derecho de uso exclusivo de esa franja de terreno, recuerde que sigue siendo un bien común y que cualquier edificación requiere del acuerdo de los copropietarios según el Reglamento de Copropiedad y Permiso Municipal.
- Con mayor razón, no es posible construir ampliaciones exteriores (tipo palafitos) en segundos y terceros pisos. Todas estas ampliaciones afectan la estructura de los edificios.
- Todas las ampliaciones exteriores adosadas a los edificios bloquean la entrada del sol e impiden que el agua escurra, favoreciendo la humedad interior.
- La luz directa y la buena ventilación son esenciales para la salud de la familia.
- No utilice los ganchos de sujeción de canaletas y bajadas de agua para colgar ropa, porque terminarán soltándose. Use colgadores plegables o habilite espacio para tender ropa.
- Evite que los niños jueguen en las bajadas de agua porque se desprenden.
- También evite que las destruyan ya que reciben aguas lluvias, así como soleras y canaletas superficiales de cemento, que alejan estas aguas de la construcción y la protegen.
- Cuide las cámaras de alcantarillado. No bote basuras en su interior ni transite con vehículos sobre ellas porque romperá la tapa.
- Cada cierto tiempo hay que repasar la pintura exterior de la vivienda.
- Asegure el normal ingreso de vehículos de emergencia a los pasajes.

3.2 Conceptos Básicos

Estructuras, instalaciones y terminaciones de su edificio:

Estructura:

Es la parte principal del edificio pues le otorga la estabilidad no sólo en reposo sino ante la acción de sismos. Sus elementos son: fundaciones (cimientos), sobrecimientos, pilares, tensores (para la albañilería de ladrillo prensado), losas, vigas y cadenas. Estos elementos no deben, por ningún motivo, demolerse por su cuenta. Si usted necesita modificar su vivienda y demoler o cambiar alguno de estos elementos, debe autorizarlo un ingeniero estructural quien debe presentar los antecedentes de su cálculo a la Dirección de Obras Municipales (DOM) de su comuna.



Estructura de techumbre:

Está constituida por cerchas o tijerales y aleros. Al igual que la estructura del edificio, la estructura de techumbre no debe ser modificada por ningún motivo. Sobre la estructura de techumbre se instala la cubierta.

Obra Gruesa:

Se consideran todas las referidas a estructuras incluyendo las de techumbre y cubierta, muros exteriores y radieres del primer piso.

Instalaciones:

Las instalaciones se refieren a los servicios de la vivienda, es decir, electricidad, gas, agua potable y alcantarillado.

Terminaciones:

Se refieren a todas las obras finas de la vivienda: estucos, puertas y ventanas, tabiques, cielos, quincallería (chapas y cerraduras), pavimentos (baldosas, cerámicas, madera), revestimientos (cerámicas, vinílicos, maderas) escaleras, barandas, pinturas y artefactos sanitarios, de electricidad o gas.

3.3 Recomendaciones de uso y mantención de su departamento

3.3.1 Muros y tabiques

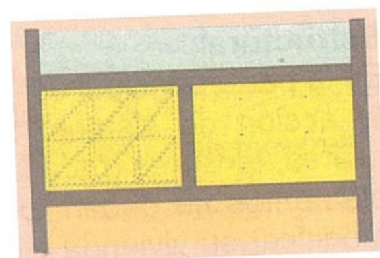
¿Cómo cuidarlos y mantenerlos?

- Los elementos que forman los tabiques no son compactos, tienen una cavidad al interior. Evite perforarlos y martillarlos, porque pueden destruirse. Si es necesario clavar o atornillar, guíese por las cabezas de los clavos de fijación del material de revestimiento.
- Si tiene que colgar objetos en los muros estructurales utilice un taladro y tarugos plásticos, no dañe los bloques ni los ladrillos.
- En los muros del baño y la cocina es conveniente colocar revestimientos vinílicos, azulejos y cerámicos. Son higiénicos, bonitos y evitan la formación de hongos.



¿Cómo instalar tabiques?

- Usted puede instalar tabiques divisorios con materiales livianos como planchas de yeso-cartón o madera.
- Si quiere terminar un panel de su casa con madera aglomerada, no olvide recortar 1cm. al ancho y 1cm. al largo de la madera. Así podrá expandirse normalmente con la humedad del invierno.
- Jamás utilice ladrillos o bloques para construir tabiques. Son demasiado pesados y pueden afectar la estructura del edificio.



3.3.2 Puertas y ventanas

¿Cómo cuidarlas y mantenerlas?

- Evite que las puertas y ventanas se golpeen al cerrarlas porque sueltan el marco al que están fijadas y deterioran el muro.
- Es posible que en invierno las puertas no cierren bien porque se han hinchado con la humedad ambiental. Sin embargo, no es conveniente rebajarlas o cepillarlas ya que volverán a su tamaño normal en primavera y verano.
- Lubrique las bisagras de puertas y ventanas con aceite o grasa, cada cierto tiempo.
- En la parte inferior de las ventanas hay una canaleta que recibe el chorreo de aguas de condensación y permite su salida al exterior. Manténgala limpia, cuide que no se tape y no cambie la forma de abrir las ventanas, de lo contrario, el agua escurrirá al interior.



3.3.3 Pavimento interior

¿Cómo cuidarlo y mantenerlo?

- Si su vivienda tiene piso plástico. No lo limpie con parafina, varsol, aguarrás o petróleo, porque estos elementos diluyen el pegamento, haciendo que se suelten.
- No baldee el suelo de su vivienda. Este no es impermeable y el agua se filtrará a través de él, afectando al departamento de abajo.
- Limpie el piso con paños húmedos y jabón neutro. Use ceras especiales.
- Para proteger el piso, coloque una base de goma o recortes de alfombra bajo las patas de los muebles. Evite lijarlo o virutillarlo.
- No arrastre los muebles pesados sobre el piso. Si necesita moverlos, levántelos.

3.4 Instalaciones, cuidado y mantención

3.4.1 Agua potable y alcantarillado

¿Cuáles son los problemas que pueden presentarse?

- Obstrucción de los desagües del baño, lavatorios, ducha y lavaplatos.
- Filtraciones de agua en cañerías o problemas para cerrar una llave.
- Deterioro prematuro de las llaves y mecanismos del baño.
- Pérdida del agua en el estanque del baño.



¿Cómo evitamos estos problemas?

Para evitar que un pequeño problema se convierta en un deterioro mayor para su departamento y el de sus vecinos, tenga en cuenta lo siguiente:



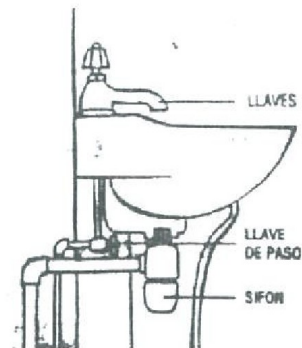
- Limpie periódicamente los sifones de lavaplatos y lavatorios, porque allí se acumulan residuos.
- No bote elementos como algodón, toallas higiénicas, papeles desechables o restos de comida, en los sanitarios o lavaplatos.
- Use rejilla en todos los desagües.
- No use el receptáculo de ducha como lavadero de ropa.
- Repase con silicona los contornos de los receptáculos de la ducha. Hágalo, al menos, dos veces al año.
- No golpee ni sacuda las cañerías.
- Cuando cierre las llaves, no las apriete en exceso.
- Verifique la ubicación y buen funcionamiento de las llaves de paso que controlan el flujo de agua.
- Si se produce una filtración de agua, consulte a un técnico y repare el desperfecto de inmediato.

Una filtración puede causar graves daños a su departamento y al de sus vecinos. También puede ocasionar gastos innecesarios: recuerde que una llave que gotea puede perder entre 500 y 1.500 litros de agua potable diarios.



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 causa 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 que sellan la conducción del agua.

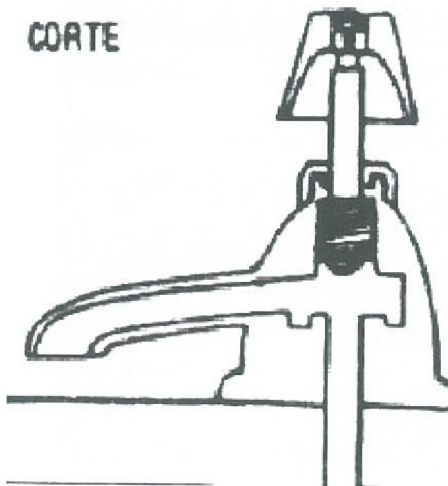
Cada vez que se detecte filtración o dificultad para cerrar una llave es indicio que se produce la rotura de gomas y debe proceder a cambiarla.



SACAR TAPA MANILLA Y DESATORNILLAR

SACAR MANILLA

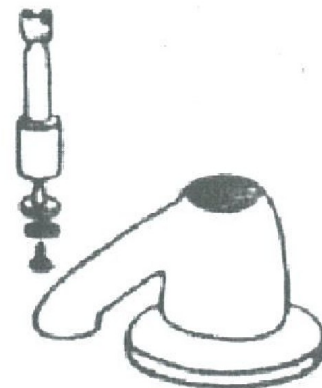
COARTE



DESATORNILLAR
VASTAGO



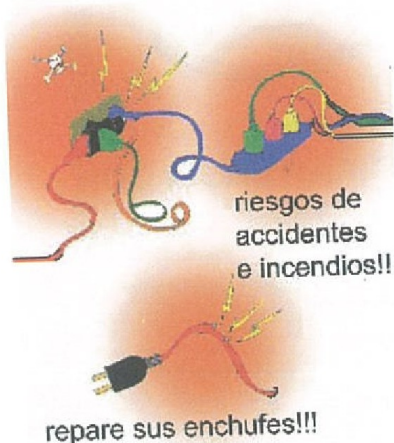
RETIRAR VASTAGO



3.4.2 Instalaciones eléctricas

¿Qué debemos tener en cuenta para el uso y mantención de estas instalaciones?

- Revisar periódicamente enchufes y cables.
- No aumentar la cantidad de enchufes existentes.
- Mantener en buen estado los artefactos que usan electricidad: refrigeradores, televisores, radios, etc.
- Para la conexión de los artefactos, evitar el uso de triples y alargadores porque se recalientan y constituyen riesgo de incendio.
- No sobrecargar la red eléctrica haciendo funcionar al mismo tiempo varios artefactos de alto consumo (plancha, lavadora, microondas y otros).
- Si hay un exceso de consumo simultáneo de electricidad, cae el interruptor automático de la caja del medidor eléctrico.
- En este caso, hay que desconectar los artefactos dejando sólo las luces. Luego hay que subir el interruptor y conectar sólo algunos artefactos. No vuelva a enchufar todos los que estaban encendidos al momento de caer el interruptor.
- Cabe señalar que por ningún motivo se debe hacer una extensión eléctrica subterránea no protegida en el patio o jardín. En caso de hacerla, recomendamos agregar estas extensiones al plano de instalaciones eléctricas de la vivienda.



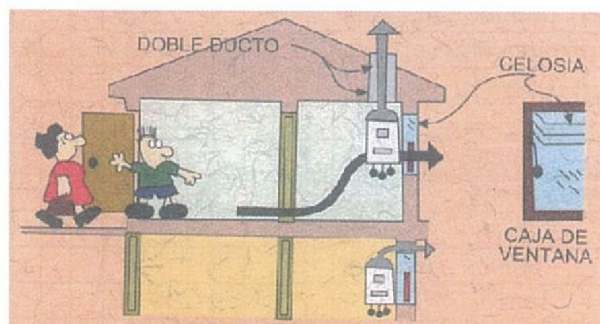
La persona que intervenga en la mantención de los jardines debe tener conocimiento de la existencia de estas extensiones, de modo de evitar accidentes.

Si no tiene conocimiento de electricidad, no intente reparar instalaciones o artefactos defectuosos.

3.4.3 Instalaciones de gas

¿Qué debemos tener en cuenta para las instalaciones de gas?

- Su vivienda tiene instalada la red de gas licuado y calefón. A ella se debe conectar la cocina, el calefón y los balones de gas.
- En la loggia hay un nicho metálico especial para instalar los balones de gas. En la loggia está instalado el calefón.
- Las instalaciones de la cocina, en lo posible, deben ser hechas por personal autorizado de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.
- En todo caso, usted debe tener la precaución que no quede la instalación con filtración de gas. Cuando la alimentación de gas de la cocina quede en el lado contrario del artefacto, la conexión deberá ser hecha con un tubo metálico.
- Para abastecer el agua caliente de su vivienda basta un calefón de 5 litros.
- Cuando está encendido, el calefón produce gas carbónico. Éste no tiene olor, pero si se respira produce envenenamiento y puede causar la muerte.
- Debido a lo anterior, no es recomendable cerrar la loggia. Esta debe mantener la celosía, que viene instalada y que permite la ventilación del recinto.



- El tubo de ventilación ubicado sobre el calefón saca el gas hacia fuera.
- Una vez al año, haga mantención al calefón.
- Revise periódicamente las mangueras o cañerías que conducen el gas, para detectar posibles filtraciones.
- Si hay fuga de gas por un tiempo prolongado, usted puede provocar una explosión al encender un fósforo o sufrir una intoxicación grave al respirarlo.
- En caso de fuga de gas, ventile y no encienda ningún aparato eléctrico.
- Mantenga en buen estado sus artefactos a gas, especialmente, las llaves de paso.

Las instalaciones de agua potable, alcantarillado, gas y electricidad deberán ser proyectadas y ejecutadas por proyectistas e instaladores autorizados por los respectivos servicios de agua, gas y electricidad.

4. CALENDARIO DE MANTENCIÓN DEL DEPARTAMENTO

ACTIVIDADES		MESES											
FRECUENCIA		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
1. PINTAR													
Muros exteriores -	cada 3 años										X		
Puertas, ventanas y marcos	cada 2 años										X		
Rejas, canales, bajadas de agua	cada 2 años										X		
Muros interiores y cielos	según estado										X		
Maderas exteriores	según estado										X		
2. LIMPIAR													
Techumbre, cubierta, bajadas aguas lluvias y canales	2 veces al año			X			X						
Ventanas, drenajes, y rieles	anual			X									
Sifones de lavamanos y lavaplatos	anual								X				
Inyectores cocinas y calefón	2 veces al año					X					X		
3. LUBRICAR													
Bisagras y cerraduras de puertas y ventanas	2 veces al año				X					X			
Burletes puertas	anual											X	
4. REVISAR													
Techumbres, canales, entretecho y aleros	anual			X									
Muros exteriores	2 veces al año						X			X			
Grifería y piezas de goma	anual								X				
Fitting del estanque WC	2 veces al año	X						X					
Tapa cámara alcantarillado	anual	X											
Muros con llaves de agua y salidas de cañerías	anual	X											
Cerraduras de puertas, ventanas y rejas	anual												X
Terreno y obras exteriores	anual								X				
Instalación eléctrica	anual							X					
Muebles de cocina, clóset	anual	X											
Sellos puertas y ventanas	2 veces al año						X				X		
Sellos muro / ducha	anual	X											
Sellos lavamanos / muro	anual	X											
Sellos lavaplatos	anual								X				
Sellos cerámicas de pisos y de muros	anual								X				
5. FUMIGAR													
Interior y exterior	anual	X											

Recomendaciones de recepción

RECEPCIÓN DE LA VIVIENDA
Revisión estado del estanque WC
Revisión estado del receptáculo de ducha
Revisión accesibilidad a registros
Revisión presión de agua
Revisión ruidos red agua potable
Revisión ruidos red alcantarillado

5. MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN DEL DEPARTAMENTO

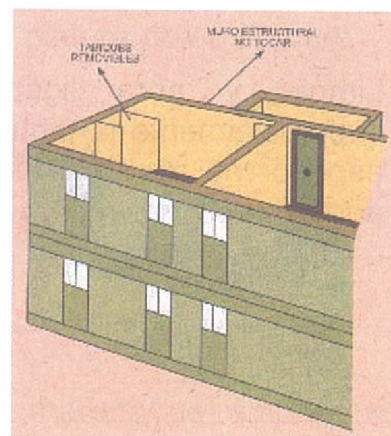


Su departamento, como toda vivienda, se puede mejorar. Por lo tanto, es importante que usted vaya haciendo las transformaciones y terminaciones que desee de a poco y con cuidado. Un departamento bien mantenido tiene mayor vida útil y aumenta su valor.

Teniendo en cuenta su presupuesto, usted puede realizar cambios y mejoramientos interiores de estucos y pinturas. También puede cambiar artefactos sanitarios, como lavaplatos, lavamanos y ducha. Asimismo, puede redistribuir los espacios, modificando los tabiques livianos.

Si va a realizar modificaciones o reparaciones interiores, tenga en cuenta que:

- El departamento está formado por una estructura resistente y por tabiques no resistentes.
- La estructura resistente le da firmeza al departamento y al edificio, y está constituida por cadenas, losas, pilares, vigas, muros y techumbres. Por eso, no pique, corte o elimine estos elementos ya que arriesga su seguridad y la de sus vecinos.
- Debe contar con la aprobación de la Dirección de Obras de su Municipalidad para realizar cualquier ampliación o modificación que tenga que ver con la estructura del departamento.
- Puede sacar, cambiar o mover los tabiques y elementos no estructurales, tales como puertas y separaciones livianas.



Todos los vecinos son propietarios de la zona de la escalera y del terreno donde se construyó el edificio. Por eso, no corresponde apropiarse de estos espacios o realizar ampliaciones frente a su departamento.

Fisuras:

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



En los primeros dos a tres años de terminada la vivienda **aparecen fisuras en los muros** 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 la vivienda está sometida a sismos muchas veces no perceptibles, y a bruscos cambios de temperatura que favorecen la formación de fisuras.

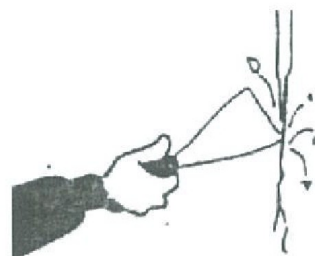
Retracción:

Mínima disminución del volumen de hormigón o mortero en su proceso de fraguado.

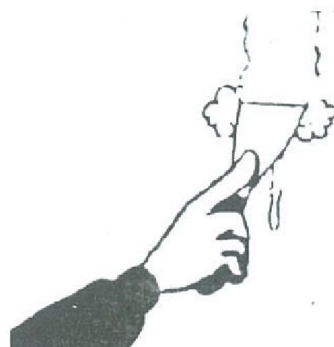
En general, estas fisuras **no son motivo de preocupación y no hay riesgo de daños estructurales en la edificación.**

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

Limpie y abra ligeramente la fisura, retirando superficialmente la pintura, pasta y estucos sueltos en espesor no mayor a los 2 a 3 mm. en profundidad y ancho.

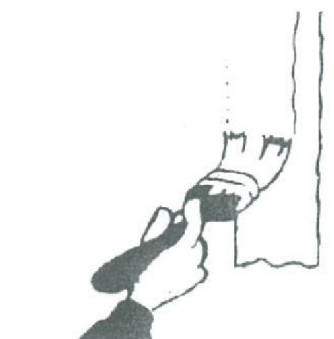


Selle la fisura con un sellante que mantenga su elasticidad en el tiempo y que pueda pintarse sobre él.



Las estructuras de madera sean soportantes o no, se dilatan y contraen, es decir, "trabajan" con los cambios de temperatura, **por eso es normal que en la noche crujan.**

Vuelva a pintar.



Recomendaciones para la mantención de la pintura:

LUGAR A PINTAR	TIEMPO	TIPO DE PINTURA
Baño y cocina	cada 1 ó 2 años	óleo brillante (dos manos)
Piezas	cada 2 años	látex acrílico
Puerta	cada 2 años	opaco
Ventanas	cada año	óleo brillante
Maderas	cada año	barniz

Recomendaciones para distintos tipos de superficie:

- Muros de albañilería, planchas de fibro cemento
Aplique ácido muriático diluido al 10% (un litro de ácido muriático en diez litros de agua). Luego, use la pintura más adecuada al lugar (ver cuadro anterior).
- Tabique de madera
Pinte la primera mano con óleo diluido al 50% (mitad diluyente, mitad pintura). Cuando se seque, aplique la segunda mano con óleo puro.
- Tabique de madera aglomerada
No pinte con rodillo, porque la pintura no se adhiere bien.
- Tabique de yeso - cartón
Puede pintar con tratamiento previo.

¿Cómo ampliar nuestro departamento?:



Existe sólo una manera de ampliar su departamento: poniéndose de acuerdo con sus vecinos que vivan en los departamentos superiores o inferiores, para una ampliación común y la debida autorización de todos los copropietarios del edificio.

La Dirección de Obras Municipales debe autorizar estas ampliaciones que, en lo

posible, deben conservar las especificaciones técnicas del edificio y su arquitectura para mantener una armonía constructiva.

Estas ampliaciones comunes no deben permitir modificaciones irregulares que ponen en riesgo bienes y personas, y que faltan el respeto a los vecinos en su derecho a recibir sol y luz.

6. MANTENCIÓN Y CUIDADO DEL ENTORNO

Extracción de basura:

Es importante que la basura que se acumula diariamente sea debidamente envuelta en bolsas de polietileno y guardada en recipientes sólidos que impidan que perros o gatos puedan desparramarla. Esta medida higiénica impedirá la proliferación de ratones, hormigas y moscas. Asimismo, es recomendable que la basura se extraiga de la vivienda al momento en que pase el camión recolector. Si ésto no es posible, dejar la basura en los recipientes debidamente protegidos para impedir que los animales puedan volcarla y desparramarla en las áreas comunes, como bandejones de calle o pasajes.

Limpieza de sumideros:

Cuando el invierno se inicie, las familias deben organizarse para efectuar la limpieza de los sumideros que reciben las aguas lluvia por escurrimiento. Las hojas y papeles pueden tapar las rejillas pudiendo provocar indeseadas inundaciones.

Conservación de veredas:

Los pobladores deben evitar que sus vehículos transiten por las veredas, pues éstas no están diseñadas para recibir grandes cargas. Una vereda quebrada es molestia para todos.

Conservación de calles y pasajes:

Cuando ocurra alguna rotura en los pavimentos de calles y pasajes dentro de los plazos de las garantías que existen por buena ejecución de las obras, las familias organizadamente deben recurrir a efectuar el reclamo correspondiente a las oficinas de SERVIU Metropolitano donde será acogido. Este Servicio constatará en terreno los daños para solicitar a la empresa constructora que inicie inmediatamente las reparaciones. Cuando el plazo de garantía por buena ejecución de las obras haya expirado y los pavimentos presenten deterioros, las familias organizadas deben recurrir a su municipio para que se lo comunique al Gobierno Regional (GORE), organismo responsable del mantenimiento de las calles y pasajes, para que proceda a las reparaciones respectivas.

Conservación de juegos infantiles:

Las familias deberán estar atentas a impedir que personas mayores ocupen los juegos infantiles. Estos están diseñados para niños. Es importante que las familias organizadamente, mantengan en buen estado las cadenas de los columpios, las pistas de los toboganes, las escaleras y otras estructuras de juegos, completando esta mantención con el repintado frecuente, para que los niños siempre jueguen seguros y en un grato ambiente.

Sede social:

Los conjuntos habitacionales con sede social exigen a las familias organizadas que mantengan en buen estado este recinto. Estas organizaciones pueden ser las mismas juntas de vecinos o clubes deportivos. La sede social requiere de los mismos cuidados de una vivienda.



Multicanchas:

Las multicanchas están diseñadas para que las personas que practiquen deportes, lo hagan con zapatillas. Así el pavimento y las demarcaciones podrán perdurar. Los cierros no están diseñados para que se cuelguen los niños o los jóvenes, porque además de causar daños, pueden sufrir accidentes. Las luminarias deben reponerse cuando se dañen por término de su vida útil. Todos estos cuidados se consiguen con las familias organizadas, que en este caso, pueden ser los jóvenes a través de clubes deportivos.

Plazas:

Las familias deben velar organizadamente para que estos espacios de esparcimiento no se constituyan en lugares peligrosos. Para tal efecto, deben mantener en buen estado los bancos, jardines y árboles.

Medidas para tomar con sus vecinos:

- Póngase de acuerdo con sus vecinos y revisen, con cuidado, las planchas del techo del edificio.
- No coloque antenas de TV pues no son necesarias y, además, rompen los techos.
- Junto a sus vecinos, cuide las canaletas y bajadas de agua. Límpielas en forma permanente.
- No bote basuras en las cámaras de alcantarillado.
- No conecte sistemas de aguas lluvia a las cámaras de alcantarillado.
- No plante especies vegetales pegadas a las paredes exteriores de los primeros pisos de su vivienda.
- Póngase de acuerdo con sus vecinos para construir alguna edificación de uso común en terrenos de la copropiedad, tales como techos para estacionamientos o kioscos. Evite hacerlos adosados a los muros exteriores del edificio.
- Con acuerdo de la mayoría de los copropietarios, según reglamento de copropiedad, estas mejoras se pueden hacer siempre que respeten la normativa.

7. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Recuerde

- El subsidio habitacional busca solucionar el problema de vivienda de la familia. La vivienda adquirida con subsidio tiene una prohibición de venta de 5 años, es decir, durante este tiempo la vivienda no puede ser vendida. Además, habrá una prohibición de 15 años en caso de beneficiarios del Fondo Solidario de la Vivienda (FSV) que perciban el Subsidio Diferenciado a la Localización.
- Si el asignatario fallece, la familia debe acercarse al SERVIU, para regularizar la nueva situación de la vivienda, tenga o no derecho al beneficio de seguro de desgravamen.



Sus derechos son:

- Recibir su departamento en buen estado en un edificio también en la misma condición. Al momento de la entrega de llaves de su vivienda, debe revisarla y comprobar que todo esté en buen estado y funcionando correctamente.
- De no ser así, haga sus observaciones por escrito al SERVIU respectivo.

Sus deberes u obligaciones son:

- Ocupar personalmente la vivienda asignada.
- Compartir las áreas comunes de su condominio y las que posea en su conjunto habitacional. Nadie puede apropiarse de jardines, sedes vecinales de copropiedad u otros espacios comunitarios.
- Pagar el agua, luz y otras cuentas. Cuidar y mantener el equipamiento comunitario como multicanchas, calles, veredas, jardines, etc.
- Respetar los derechos de los demás.

Recuerde que existe una serie de normas legales. Estas son:

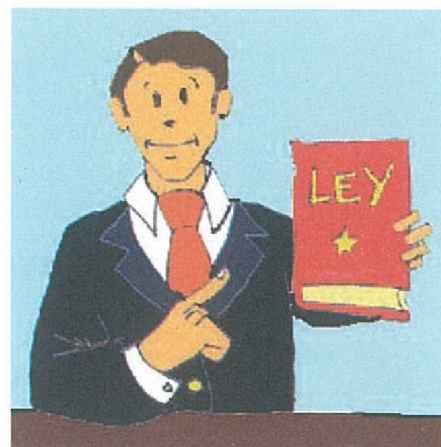
- DFL 2, 1959. Decreto con fuerza de Ley N° 2 de 1959
- Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- D.S. 62/84 de Vivienda y Urbanismo.



Reglamento de la Calidad:

Los beneficiarios de una vivienda se encuentran protegidos frente a fallas o defectos que presente la construcción de su vivienda o departamento, por un período que va desde tres años a diez años, según el tipo de daño (Artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

- Para mayor información al respecto, acercarse al SERVIU más cercano.
- No actúa frente a daños ocasionados por terceros, por mal uso o descuido en su mantenimiento y cuidado.



Responsabilidades compartidas de los propietarios:

¿Qué debo hacer si tengo problemas con mi vecino?

Si mi vecino se apropió de espacios comunes destinados a jardines o equipamiento o construye ampliaciones irregulares sin permiso de edificación:

Lo primero es acudir al Comité de Administración del edificio en copropiedad y notificarle de la irregularidad, para que este Comité le explique e informe al vecino sobre lo inconveniente de su accionar y los problemas que acarrea.

Si el vecino no acata las instrucciones del Comité de Administración de la copropiedad, éste puede ser denunciado a la Dirección de Obras Municipales, organismo que por ley debe recibir el reclamo, fiscalizar que se cumplan las normativas y ordenar la demolición de lo construido irregularmente.

Si el problema persiste, puede hacer la denuncia a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, que previo informe proporcionado por la DOM, puede ordenar la demolición.

Si existen filtraciones de agua del departamento superior:

Si las filtraciones se producen por responsabilidad de los ocupantes del departamento superior, el vecino afectado podrá solicitar al Comité de Administración de la copropiedad que exija a ese propietario reparar el desperfecto. En el caso de no ejecutar las reparaciones, deben aplicárseles las multas establecidas en el reglamento de copropiedad.



Para mayor información, acérquese al SERVIU:

**Región Metropolitana
Serrano N° 23, Santiago (MINVU)
Fono consulta: 600 6468825**

**Arturo Prat N° 48, Santiago
Fono consulta: (2) 7820505**

**Concha y Toro N° 461, Puente Alto
Fono consulta: (2) 8509645**

**Freire N° 473, Of. 205, San Bernardo
Fono consulta: (2) 8597954**

**O' Higgins N° 1188, 2° Piso, Talagante
Fono consulta: (2) 8151108**

**Plaza de Armas N° 550, 2° Piso, Melipilla
Fono consulta: (2) 8323483**



2007



vivir mejor