



RECOMENDACIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

RECOMENDACIONES GENERALES

HUMEDADES Y FILTRACIONES

II 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.

II 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 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:

- No use calefacción gas en exceso.
- Seque a primera hora de la mañana todos los vidrios que amanecen mojados.
- Ventile, abriendo ventanas que produzcan alguna corriente leve de aire, en forma diaria y por varias horas.
- No tape rejillas de ventilación en muros, cielorrasos o puertas y ventanas.

- Mantenga limpios los canales de desagüe que hay en la parte interior de las ventanas de corredera de aluminio en sus marcos inferiores.
- En lo posible durante el día si se tienen estufas encendidas, se recomienda mantener en alguna parte del departamento una ventana entreabierta para permitir circulación de aire.
- Evite tener ollas que hiervan más de lo necesario sobre las estufas y en las cocinas sin campana o extractor.
- Ventile los baños, sobre todo después de haber tomado duchas calientes muy largas.
- No riegue en exceso plantas de interior.
- Trate de no secar ropa en el interior del departamento.
- No colocar recipientes con agua sobre las estufas ya que aumentan el vapor de agua notablemente.

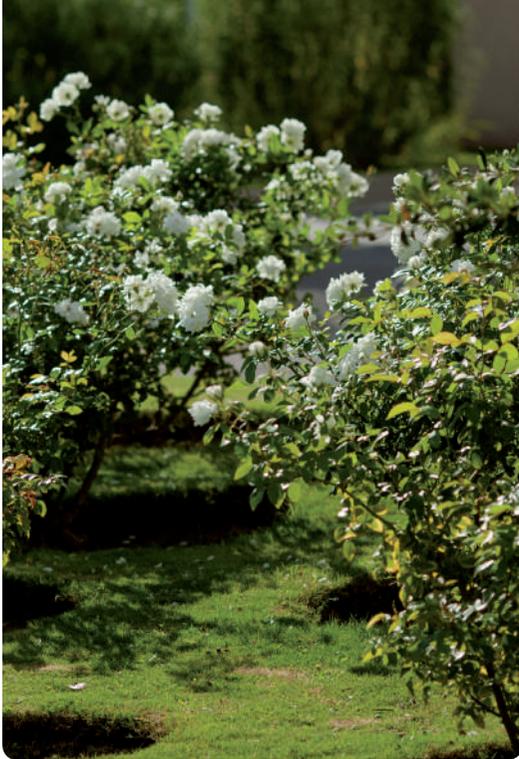
II HUMEDAD DE LLUVIA Y OTROS

La humedad, al interior de las viviendas, puede ser producto de las goteras de lluvia, por roturas en la cubierta, por la entrada de agua por obstrucción de las vías de escurrimiento de aguas lluvias, o bien, por falla de los sellos en las ventanas.

Para una correcta mantención le sugerimos:

- Todos los años, antes que comiencen las lluvias, personal especializado debe hacer una





revisión acuciosa de canales, bajadas, gárgolas, desagües de aguas lluvias, despejándolas de hojas secas, polvo, excrementos de palomas, etc.

- Antes de la época de lluvia, es aconsejable revisar el sellado de las ventanas y perforaciones en el riel, que permite la salida de agua desde éste. Si es necesario corregir algún defecto, usar sellante de silicona o similar.

II HUMEDAD DE MACETAS /CANTEROS

Si su vivienda tiene maceta o canteros en los balcones, debe tomar las siguientes precauciones:

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

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). 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.

FISURAS

- Los materiales de tu vivienda sufren variaciones dimensionales con los cambios de temperatura, humedad o movimientos sísmicos.

Una de las formas en que estos fenómenos se manifiestan son las fisuras que afectan generalmente a uniones entre planchas y elementos de distintos materiales, a las uniones de elementos de madera como marcos de puerta, entre otros. En los cielorrasos es común que aparezcan cuando se enciende por primera vez la calefacción.

- La aparición de estas fisuras no deben preocuparte, porque está previsto que ocurran y no afectan en absoluto la seguridad o la estabilidad estructural del edificio ni de tu departamento. Puedes ocultarlas con una periódica mantención de pinturas y sellos. En ocasiones, se proyectan canterías que esconden estas fisuras. También es bastante frecuente que las estructuras de madera y aluminio sufran pequeñas dilataciones y contracciones con los cambios de temperatura; es normal que durante el día o la noche crujan y con el tiempo se produzcan separaciones en la pintura de sus uniones.

FIJACIONES

En la mayoría de las fijaciones a muros y cielorrasos, es recomendable utilizar tarugos para afianzar los tornillos ó ganchos. No obstante, en algunos casos cuando se quiere fijar ó colgar un elemento muy liviano, se puede introducir en la superficie, ya sea estuco ó albañilería, directamente un clavo de acero para concreto. Para

esta situación se recomienda poner un trozo de tela ó cinta adhesiva, sobre el área a intervenir, evitando que la pintura y pasta se suelten alrededor del impacto del clavo.

II FIJACIONES EN MUROS REVESTIDOS EN CERÁMICA

- Verifique de qué material está construido el muro revestido de cerámica. Siga las recomendaciones para tabiques ó albañilería estucadas según sea el caso.
- Las perforaciones en las superficies de cerámicas se deben hacer con taladro utilizando inicialmente una broca (punta flecha) muy fina para lograr romper su acabado superficial, sin trisar la palmeta. Una vez hecho el primer agujero, se puede introducir una broca de mayor diámetro. El diámetro de la broca debe ser similar al diámetro del tarugo a utilizar. Nunca intente perforar cerámica directamente con un clavo, ya que inevitablemente se trisará.

II FIJACIONES EN TABIQUES DE YESO-DURLOCK

- Para perforar tabiques de yeso-durlock, inicialmente utilice una broca fina como guía. Posteriormente se debe usar un solo tamaño de broca que coincida con el diámetro especi-

ficado del tarugo. Los tarugos para tabiques de yeso-cartón son especiales y en el mercado se denominan “tarugos mariposa ó paloma”. Recomendaciones:

- Evite fijar los soportes de cortinas a tabiques, prefiera fijarlos al cielorraso si éste es una losa de hormigón. La manipulación de las cortinas puede agrandar la perforación en el yeso, con el consiguiente desprendimiento del tarugo o trozos del tabique.
- No fijar elementos de gran peso a estos tabiques.
- Evitar colgar elementos en cielorrasos falsos. Si no es posible evitarlo, verifique que la fijación sea a un elemento de madera o metálico de la estructura. La estructuración del cielorraso falso está diseñada para resistir el peso propio de las planchas, y no para lámparas u otros elementos de mayor peso.
- Fijaciones a muros de hormigón ó albañilerías estucadas
- Para hacer perforaciones en superficies de hormigón ó albañilería estucadas, utilice brocas para concreto y tarugos plásticos tipo “Fischer” u otra marca para hormigón.
- Fijación a losas de hormigón
- Verifique que el área donde usted desea perforar no coincida con el tendido de la red de cañerías de la calefacción u otro tipo de instalación.

- Si se va a colgar una lámpara, ésta debe ubicarse en un radio no mayor de 7 cm. En torno al centro eléctrico que hubiera en el cielo y los tarugos no deben penetrar más de 3 cm.