



mevir

DR. ALBERTO GALLINAL HEBER

MANUAL DEL USUARIO
USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA



ÍNDICE

1-Objetivo	Pág. 04
2-Consideraciones iniciales	Pág. 05
3-Uso y mantenimiento	Pág. 06
¿Por qué debemos cuidar y mantener adecuadamente las viviendas?	
¿Qué requiere por parte del usuario?	
Ventilación	Pág. 10
▶ 3.1 - Cocina	Pág. 14
▶ 3.2 - Baño	Pág. 20
▶ 3.3 - Muros exteriores	Pág. 24
▶ 3.4 - Muros interiores	Pág. 28
▶ 3.5 - Puertas y ventanas	Pág. 32
▶ 3.6 - Cortinas de enrollar	Pág. 38
▶ 3.7 - Fisuras	Pág. 42
▶ 3.8 - Humedades	Pág. 46
▶ 3.9 - Instalación sanitaria	Pág. 54
▶ 3.10 - Aguas residuales	Pág. 58
▶ 3.11 - Instalación eléctrica	Pág. 62
▶ 3.12 - Calefactores	Pág. 68
▶ 3.13 - Espacios exteriores	Pág. 76
▶ 3.14 - Árboles.	Pág. 80
4- Modificaciones constructivas	Pág. 84
5- Nuevas construcciones	Pág. 88
6- Cuadro de mantenimiento	Pág. 91
7- Cuadro de garantías	Pág. 92
8- Preguntas frecuentes	Pág. 94



MANUAL DEL USUARIO USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

Redactor Responsable: Comisión Honoraria de
Mevir - Dr. Alberto Gallinal Heber

Coordinación: Carina Folle

Contenidos: Programa de Ejecución de Intervenciones
Constructivas / Programas de Proyectos de Intervenciones
Constructivas / Programa de Mantenimiento

Diseño y Diagramación: Ana Lago

Fotografía: Archivo de Mevir



OBJETIVO GENERAL

El objetivo de este manual es dar a conocer los principales elementos e instalaciones de su vivienda, así como brindar una serie de consejos prácticos y procedimientos sencillos, para mantener el estado de la construcción, evitando molestias y eventualmente costosas reparaciones.

El cumplimiento de las indicaciones del manual evitará comprometer las garantías otorgadas por MEVIR.

Solicitamos la lectura atenta de este manual para poder aprovechar la información e indicaciones contenidas, para realizar un buen uso y mantenimiento.

CONSIDERACIONES INICIALES

- ▶ Para habitar la vivienda necesitamos incorporar conocimientos para así hacer un uso adecuado y responsable.
- ▶ El buen uso la hará más perdurable en el tiempo.
- ▶ La evolución y modificación de la vivienda necesitan de asesoramiento técnico.
- ▶ No debe modificar las condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda, estas son claves para el buen funcionamiento de la misma.

La limpieza, la correcta ventilación, el mantenimiento, la búsqueda de asesoramiento técnico cuando se requiera, son las pautas del uso correcto de la vivienda.

- Ver recuadro al final (páginas 91-92).

USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

El buen uso y mantenimiento de la vivienda es responsabilidad de toda la familia.

¿Por qué debemos cuidar y mantener de forma adecuada la vivienda?

- ◆ Mejora la **calidad de vida** de quienes la ocupan.
- ◆ Aumenta la **vida útil** de la construcción.
- ◆ Se mantiene **el buen aspecto** de la vivienda y su valor.
- ◆ Se **evitan problemas mayores** a futuro.
- ◆ Se **reducen y evitan costos** de reparaciones posteriores.
- ◆ Se mantiene la **funcionalidad** de los dispositivos.

¿Qué se requiere por parte del usuario?

Dar buen uso

Debe utilizar los dispositivos de su vivienda para las finalidades que fueron creados.

Ejemplo: Las puertas y las ventanas, no tienen solo la función de iluminación, sirven para ventilar su vivienda. Así mismo, las cortinas de enrollar no son solo para oscurecer las habitaciones, sirven para graduar la entrada de sol en diferentes épocas del año.

Habitabilidad e higiene

Una vivienda cuenta con varias habitaciones.

Cada una de ellas se encuentra preparada para usos específicos y para determinada cantidad de usuarios. No es recomendable darle un uso diferente o acumular más personas que las previstas, puede generar inconvenientes y disminuir el confort.

Realizar mantenimiento preventivo.

No espere a ver señales negativas, las revisiones periódicas y la limpieza son claves en la prevención.

¿Qué se requiere por parte del usuario? Aprender a identificar el problema



Alerta

Debe prestar atención a señales negativas que aparecen en la vivienda y que indican que algo no está funcionando bien.

Ejemplo: las fisuras en los muros, deformaciones en cielorraso, hinchazón de abertura, pérdidas de agua, filtraciones.



Según el caso puede requerir:

Reparaciones sencillas: tareas menores que debe hacer el usuario de la vivienda.



Ejemplo: cambio de colillas, sellados de aparatos, cambio de cisterna, sustitución de grifería, pérdidas en griferías, cambio de pestillos, cerraduras, sellado de fisuras leves, pegado de baldosas, pintura.



Reparaciones complejas: tareas que requieren conocimiento técnico y herramientas especiales.

Ejemplo: roturas de cañerías, grietas, voladura de chapas, hundimientos de pavimentos, etc.

Características de las viviendas-componentes



Estar- comedor / cocina / baño / dormitorios /
espacios exteriores / agua / saneamiento / eléctrica.



Cimientos / muros dobles / aberturas / cortinas de enrollar /
calefactores / techos de chapa

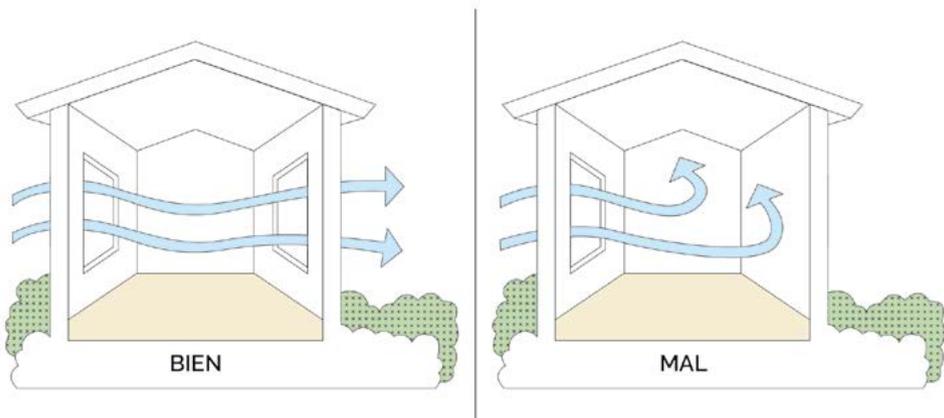
Ventilación

Ventilar la vivienda

Evita la concentración de olores, vapores, humedades y presencia de hongos, que la desmejoran y resultan nocivos para la salud.

Ventilación cruzada

En invierno y en verano es necesario abrir las puertas y las ventanas, buscando la forma de que el aire circule por diferentes ambientes de la casa.



Usar protecciones en las ventanas

Se pueden colocar en las ventanas que no están protegidas: **postigones y/o cortinas**. Para evitar las moscas y mosquitos se pueden poner **mosquiteros**.

Para mantener la casa fresca en verano y cálida en invierno.

En verano, a efectos de eliminar el calor almacenado en el interior de las habitaciones:

► Se aconseja la ventilación nocturna.

En invierno alcanza con que sea de poca duración (10 o 15 minutos es suficiente), pero en los momentos del día en los que tiene más eficacia:

► En la mañana en los dormitorios.

► A mediodía en las zonas de uso diurno.

► En el baño luego de utilizarse (tanto en invierno como en verano).

Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda



mevir

DR. ALBERTO GALLINAL HEBER





01

COCINA



COCINA

Ventilar

Cuando se cocina o luego de lavar la loza. El extractor de cocina mejora la evacuación de vapores y humos.

Nunca cerrar el alero. El fin del mismo es la ventilación de los ambientes.

Residuos en cañerías

El aceite, la grasa y los restos de comida obstruyen los caños, por lo tanto no hay que tirarlos en la pileta sino juntarlos y descartarlos junto con la basura.

No arrojar aceite usado u otros residuos de la cocina en el inodoro. Luego de cada fregado se sugiere verter agua hirviendo en la pileta de la cocina.

La grifería

- ▶ No forzar para cerrar.
- ▶ Controlar que no se afloje.
- ▶ No apoyar tablas de cocinar detrás

Las mesadas

- ▶ Lavar con agua y jabón y enjuagar bien.
- ▶ Los ácidos cotidianos (leche, limón, vinagre, etc.), pueden dañar la superficie de la mesada.
- ▶ No martillar sobre la mesada.

Piletas de cocina

- ▶ Las piletas de cocina son de acero inoxidable. Se aconseja no limpiarlas con productos abrasivos (esponja de aluminio, etc.).
- ▶ Se sugiere no llenar baldes dentro de ellas ya que el peso excesivo podría dañarlas.
- ▶ Tenga cuidado de no golpearla con elementos punzantes.

Sifones de la pileta

- ▶ Revisarlos periódicamente de forma de evitar pérdidas y pasaje de humedad.



Espacio de guardado

Para mejorar la cocina se pueden instalar:

- ▶ Placares de madera o cortinas bajo mesada
- ▶ Placares aéreos sobre mesada

Seguridad: No pasar la manguera de gas por detrás de la cocina.

Grasera

Vaciar y limpiar la grasera una vez al mes.

Forma de limpiar:

- ▶ Retirar los sólidos con colador viejo y los restos de las paredes de la grasera con espátula.
- ▶ Lavar con desengrasante.
- ▶ Recoger los residuos en una bolsa y depositarlos como basura domiciliaria con papel de diario para absorber los líquidos.

Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda



mevir
DR. ALBERTO GALLINAL HEBER





02

BAÑO



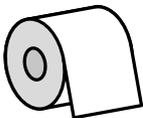
BAÑO

La limpieza diaria es fundamental para evitar el sarro.

- ▶ Remover hongos ni bien aparezcan.
- ▶ Limpiar frecuentemente los desagües de la pileta y la ducha y mantenerlos libres de pelos y jabón, para permitir que el agua corra.

NO tirar en el water:

- ▶ Algodones
- ▶ Papeles gruesos
- ▶ Toallas femeninas
- ▶ Toallas húmedas de bebés
- ▶ Restos de comida
- ▶ Cualquier material que pueda obstruir, etc.



TIRAR sólo papel higiénico.



Controlar

- ▶ Que la cisterna no gotee, para evitar pérdidas innecesarias de agua
- ▶ Colillas cada 6 meses
- ▶ Juntas entre cerámicas
- ▶ Que no se afloje la grifería

Para no dañar los anclajes o la conexiones de agua y desagüe.

- ▶ No debe subirse al water
- ▶ No debe colgarse del lavatorio

Mejoras

La pintura del baño es lavable, también se pueden colocar azulejos.

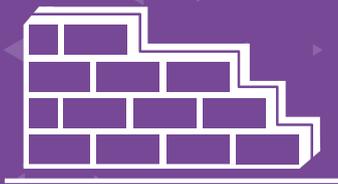
Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda



mevir

DR. ALBERTO GALLINAL HEBER





03

MUROS EXTERIORES



MUROS EXTERIORES

Los muros de ladrillo, los pilares y las vigas de hormigón son la estructura de la vivienda, se han realizado para darle estabilidad.

- ▶ **Los agujeros en muros exteriores**, por pequeños que sean, generan puntos de entrada de agua (posibles humedades).
- ▶ **Evite amurar grapas de cableado de antenas, teléfono, TV cable, etc.**

¿Cuándo limpiar los muros exteriores?



Cuando la pared presenta un grado importante de suciedad, es recomendable realizar una limpieza con una solución jabonosa de agua a presión (hidrolavado).

¿Cuándo pintar?



Se aconseja repintar cada 3 o 4 años con pintura cementicia.

A la hora de pintar, tomar las medidas de seguridad correspondientes.



Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda





04

MUROS INTERIORES



MUROS INTERIORES

▶ **Los agujeros en muros interiores**, para fijación de muebles, estanterías, etc. pueden dañar las cañerías, que son plásticas y están embutidas.

▶ **Evite perforaciones profundas.**

Cómo limpiar los muros interiores

Se recomienda **no lavar**, pero de ser imprescindible, se debe realizar con jabón y esponja, evitando friccionar fuertemente sobre la pintura.

▶ **Si verifica la aparición de pequeños puntos oscuros: seguramente sean hongos. No los deje avanzar, proceda a limpiar.**

Cuándo pintar

Los muros interiores están pintados previamente con cal. Evite rayas con muebles, escobas u otros objetos.



Se recomienda repintar cada 3 años.

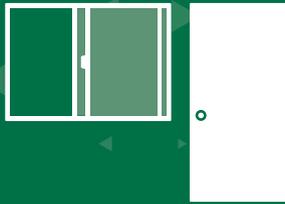


Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda



mevir
DR. ALBERTO GALLINAL HEBER





05

PUERTAS Y VENTANAS



PUERTAS Y VENTANAS

Puertas interiores de madera



- ▶ Lavarlas con paño apenas húmedo y jabón.
- ▶ Nunca utilice diluyentes ni jabones abrasivos.

Pintura



- ▶ **Puertas interiores, pintar con esmalte sintético** pasando lija fina previamente y entre mano y mano. Aceitar cerraduras y pomelas (bisagras).

Evite



- ▶ **Colgar elementos pesados** en las puertas, como ser espejos, perchas con ropa, etc.

- ▶ **Que se golpeen las puertas.** Coloque topes (no perforar ni trabar el piso).

Los sucesivos golpes pueden provocar movimientos en los marcos que pueden dañar las puertas y las paredes.

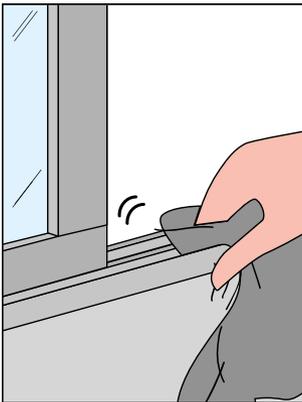


Ventanas de aluminio

- ▶ **Limpiar solo con un paño húmedo con agua y jabón o alcohol.**

Nunca use productos de limpieza que contengan ácido, ni pulidor, ni esponjas metálicas.

- ▶ **Mantenga limpios los desagües de los marcos de las ventanas, estos evacuan el agua de lluvia y si se tapan pueden causar aparición de humedades e incluso desbordes de agua hacia adentro.**



- ▶ **En invierno debe secar el exceso de humedad de los perfiles.**
- ▶ **Cada invierno, controlar y reponer las juntas siliconadas de las ventanas.**
- ▶ **No pintar, el aluminio, está anodizado (protección).**



Vidrios



▶ Los vidrios de las ventanas deben limpiarse con un paño humedecido en agua y jabón neutro, o con líquido limpiavidrios.



▶ No use esponjas duras o cepillos que puedan rayar el vidrio.



▶ **No raspe las uniones entre el cristal y los selladores, ni entre el vidrio y el burlete.**

Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda





06

CORTINAS DE ENROLLAR



Cortinas de enrollar

Para un buen funcionamiento:

- ▶ **Tirar de la cinta de frente** y paralelo a la pared.
- ▶ **NO hacerlo de costado** ya que de esta manera la misma no funcionará correctamente y puede romperse.
- ▶ **Al cerrar las cortinas, no “soltar” bruscamente la cinta.** Esto puede provocar un fuerte golpe y un posible descarrilamiento del eje, bajarlas suavemente acompañando con la cinta el deslizamiento de la cortina.

En invierno

- ▶ **En la noche:** mantener las cortinas cerradas, para evitar pérdidas de calor.
- ▶ **Durante el día:** mantener las cortinas abiertas para aprovechar el asoleamiento.

En verano y principalmente en el norte del país:

- ▶ **En la noche:** mantener las cortinas parcialmente abiertas, para ventilar.

▶ **Durante el día:** graduar la apertura, para proteger la entrada del sol muy intensa.

En días de tormenta o lluvias copiosas se recomienda mantener la cortina baja

Limpieza de las cortinas

▶ **Se deberán limpiar con un paño con agua y detergente neutro.**



Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda



mevir
DR. ALBERTO GALLINAL HEBER





07

FISURAS



FISURAS

¿Qué hacer si aparecen fisuras?

Marcar su largo con lápiz, medir su ancho y mantener la alerta.

Si permanece estable: sellar

Si aumenta con el tiempo: solicitar asistencia.

Es importante saber que:

La formación de fisuras leves (rupturas superficiales del material) en los primeros años de la vivienda es normal, debido a retracciones de los materiales y asentamientos de la vivienda.

Es común encontrar fisuras y micro fisuras de menos de 1mm de espesor o de menor entidad en paredes, las mismas:

- ▶ No tienen riesgo estructural.
- ▶ No implican posible ingreso de humedad u otro agente desde el exterior.

Su reparación, se encuadra dentro de las tareas normales de mantenimiento de la vivienda, a cargo de los usuarios.

El repintado periódico (cada tres años aproximadamente) soluciona la mayoría de estas fisuras.



Ejemplo de fisura grave

Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda





08

HUMEDADES



HUMEDADES

Las causas de aparición de humedades pueden ser de dos tipos:

- ▶ Por deterioro o rotura
- ▶ Por condensación

Humedades por deterioro o rotura

▶ **Humedad por pasaje de agua desde el exterior**

Cuando hay deterioro o fallas en la impermeabilización de un techo o de un muro, normalmente se produce pasaje de agua de lluvia. Por lo tanto debe repararse la zona afectada en forma inmediata.

Los casos de fallas de impermeabilización por defecto constructivo, suelen manifestarse inmediatamente.

▶ **Por deterioro de las uniones entre azulejos.**

Se deben controlar periódicamente las juntas entre azulejos (pastina), sobre todo en zona de ducheros. Si se deterioran deben reharerse inmediatamente, ya que pueden ser causa de humedades en el dormitorio o en la cocina.

▶ **Por rotura u obstrucciones de cañerías.**

Pérdidas en caños de abastecimiento de agua (fría o caliente). Aparece agua en las paredes y los contrapisos, propagándose rápidamente.



Humedades por condensación

Qué es la condensación

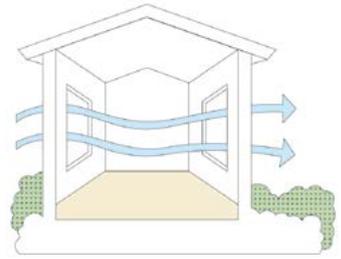
Es el fenómeno por el cual el vapor de agua contenido en el aire se transforma en pequeñas gotas cuando entra en contacto con superficies frías.

Lo percibimos:

- ▶ En los azulejos y espejos de un baño luego del uso de la ducha.
- ▶ En cocinas al cocinar alimentos.
- ▶ El cuerpo humano lo genera a través de la transpiración, por eso en invierno cuando nos levantamos, los vidrios están empañados.

¿Qué se debe hacer?

Ventilar los ambientes



▶ Ventilar sobre todo en los **días secos después de días muy húmedos**.

Durante 15 minutos al día, abrir todas las aberturas de la vivienda y permitir la entrada de sol.

▶ **No se recomienda secar ropa en el interior** de la vivienda

▶ Ventilar los **baños después del uso de la ducha** para un rápido secado de la condensación.

▶ **Planchar en lugares ventilados**.

▶ **Evitar calefaccionar con estufas que producen vapor de agua** (estufas a supergás o querosene), sin ventilar.

▶ **Nunca eliminar, ni clausurar, ni obstruir ventanas o puertas de una habitación: Ej: No cerrar el alero.**

La condensación propicia la aparición de hongos, principalmente en invierno.

Si aún ventilando y secando las superficies, verifica la aparición de pequeños puntos oscuros: **hongos**.

- ▶ **No los deje avanzar, proceda a limpiar.**
- ▶ **Los hongos pueden causar reacciones alérgicas y afectar la salud.**

Procedimiento de limpieza de hongos.



▶ **Use elementos de seguridad.** Lentes, guantes y tapaboca, el contacto con las esporas (hongos) puede ser perjudicial para la salud.

▶ Se recomienda **vestir ropa vieja o en desuso** para hacer el trabajo de limpieza.

▶ **Procure que la habitación quede vacía**, solo con las personas que van a limpiar.



Mantenga a los niños alejados.

1. Para evitar la diseminación de las esporas microscópicas en el aire y en el resto de la superficie, debe **limpiar con detergente y enjuagar con agua**. El detergente deberá de emplearse con esponja y realizando movimientos **exclusivamente en la zona afectada**.

2. Luego aplique con pulverizador un producto fungicida (producto que no permite el crecimiento de hongos). El fungicida; se consigue fácilmente en ferreterías, pinturerías y barracas..

3. Enjuague.

4. Para renovar el aire y asegurar una buena calidad del mismo, **ventile la habitación durante y luego de haber realizado la limpieza, Al final de la limpieza deberá descartar los elementos de protección personal y materiales utilizados** (tales como esponjas, lienzos, etc.) durante el procedimiento.



▶ **No se aconseja usar hipoclorito (agua jane), no es un fungicida.** No destruye organismos, solo tenderá a "blanquearlos" y que proliferen nuevamente.

La consecuencia será que, durante el invierno siguiente, cuando vuelvan a aparecer las condensaciones, las colonias aparecerán nuevamente.

En ningún caso se aconseja mezclar detergentes con otras sustancias como hipoclorito u otros productos, ya que de esta combinación, pueden surgir otras sustancias químicas tóxicas, cuyos vapores pueden ser altamente perjudiciales para la salud.

Nunca se deben eliminar los hongos en seco (cepillo, etc.), pues se diseminarian por toda la habitación, agravando el problema.



HIPOCLORITO + OTRAS SUSTANCIAS



DETERGENTE + AGUA

Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda



mevir
DR. ALBERTO GALLINAL HEBER





09

INSTALACIÓN SANITARIA



INSTALACIÓN SANITARIA

Abastecimiento de agua potable

La instalación de cada vivienda cuenta con:

▶ Nicho con medidor de OSE y llave de corte de toda la vivienda que suministra el baño, la cocina y el grifo exterior.

Cualquier intervención en la cañería de abastecimiento debe hacerla un técnico calificado.

Si cambia la grifería, ponga especial cuidado al momento de ajustar la nueva pieza a la cañería existente pues podría dañarla provocando pérdidas.

Cambio las colillas, éstas deben ser de buena calidad (malla metálica).

Las colillas no deben golpearse cuando se realizan tareas de mantenimiento.

Cerrar las llaves de paso para instalar termofones, lavarropas, cambio de colillas, etc.

Ante eventuales pérdidas, cerrar inmediatamente las llaves.



Hay una llave de paso en la cocina, debajo de la pileta y otra en el baño, debajo del lavatorio o en ducha según la tipología.

Perforaciones

Evite perforaciones innecesarias y profundas.

Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda



mevir
DR. ALBERTO GALLINAL HEBER





10

AGUAS RESIDUALES



AGUAS RESIDUALES

Tipos de soluciones de saneamiento.

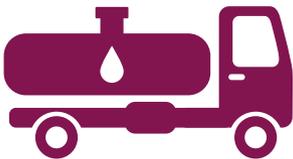
- ▶ Pozos impermeables (pozo negro)
- ▶ Saneamientos colectivos de tipo "convencional" o de tipo "decan-tado."

Cómo mantener el saneamiento

Es responsabilidad del usuario el mantenimiento del sistema y el cui-dado al manipular los distintos elementos para no dañarlos.

- ▶ Pozo impermeable o pozo negro

Es necesario que los participantes llamen al servicio de baromé-trica para el vaciado del pozo.



Vaciado previsto: una a dos veces por mes.

- ▶ Toda el agua consumida, llega al pozo.
- ▶ Es responsabilidad del participante el buen uso del agua, para que estos pozos no se llenen muy rápido.

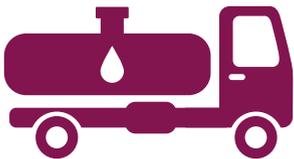
Saneamiento colectivo decantado

Fosa séptica

En las viviendas que tienen sistema de efluentes decantados, existe una fosa séptica individual, que se encuentra en cada predio.

Esta cámara **se construye para retener los sólidos**, mientras que los **líquidos pasan a la red de colectores**.

Los sólidos se acumulan en el fondo y deben ser retirados llamando a la barométrica.



Ventilaciones

Las instalaciones internas y externas de la vivienda cuentan con un sistema de ventilación, con caños y rejillas de aspiración de aire a nivel de terreno y caños de ventilación de olores a nivel de techos.

No tapar las ventilaciones.

Revise sus fijaciones.



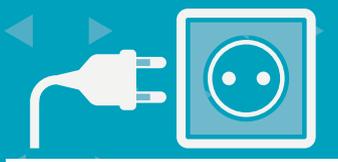
Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda



mevir

DR. ALBERTO GALLINAL HEBER





11

INSTALACIÓN ELÉCTRICA



INSTALACIÓN ELÉCTRICA



- ▶ Usar los elementos de la instalación tal cual fueron entregados.
- ▶ No realizar modificaciones sin el asesoramiento de un técnico responsable.

La instalación está pensada para una determinada cantidad de enchufes y luces, si la sobrecargamos podemos tener riesgo de un cortocircuito o de un sobrecalentamiento en los cables.

Se recomienda



- ▶ **No utilizar alargues de cable fino sin tierra** para electrodomésticos y herramientas de alto consumo
- ▶ **No conectar muchos enchufes en el mismo tomacorriente.**

Puesta a Tierra

La Instalación cuenta con una puesta a Tierra adecuada para la Protección de las personas.

No modificarla, ni eliminarla

Llave térmica de corte (ICP)

Cada vivienda tiene un contador de UTE y una llave térmica de corte, llamada ICP(Interruptor de control de Potencia).

Esta llave **limita el consumo al nivel de potencia contratado y en caso de superarlo corta el suministro de energía eléctrica.**

Se contrata una potencia de 3,7kw.

► **No modifique la llave térmica de corte y su amperaje. Si necesita más potencia, no cambie la llave limitadora. Esto es considerado una falta grave. Debe gestionar el aumento de potencia en UTE.**

Protección de personas: Llave diferencial

El interruptor diferencial es el **encargado de proteger a las personas de contactos directos o indirectos con la corriente**, cortando el flujo ante cualquier accidente.



Es importante verificar que el interruptor diferencial esté funcionando adecuadamente.

Activar cada 6 meses el botón de la llave diferencial.

Procedimiento:



- ▶ Presionar el botón de test y comprobar que el interruptor abre correctamente (se corta la energía en toda la vivienda).
- ▶ Reponga luego manualmente el interruptor.

Qué hacer si hay un corto circuito y salta el interruptor

El interruptor corta el suministro de energía si se produce un cortocircuito en un aparato conectado.

Para restablecer la energía:

- ▶ **Desconecte el aparato** que provocó el sobreconsumo o el cortocircuito, **luego levante la llave.**
- ▶ **Si la energía no se restablece (la llave vuelve a saltar)** es muy probable que **el problema sea de la instalación eléctrica.**
- ▶ En este caso se **debe llamar a un electricista.**

Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda



mevir

DR. ALBERTO GALLINAL HEBER





12

**CALEFACTORES DE ALTO
RENDIMIENTO**



CALEFACTORES DE ALTO RENDIMIENTO

Para su correcto funcionamiento se recomienda:

► Utilizar leña siempre seca, preferentemente de eucaliptus colorado o blanco. No se recomienda utilizar leña de monte, ni de pino.

Recomendaciones para el secado



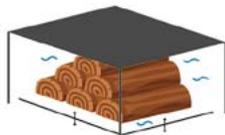
Secar la leña cortada, ya que aumenta la superficie expuesta al aire y con ello la velocidad de secado.



Aislar la leña del suelo.



Apilar la leña de tal manera que la circulación de aire permita su secado.



Cubirla en la parte superior con material aislante para protegerla de la lluvia.



leña húmeda



leña seca

¿Cómo se enciende el calefactor?

► Solo con papel y leña fina (ramas)

► Nunca encender con: queroseno, alcohol, nafta, grasa, plásticos, residuos o maderas pintadas.

Para encender el calefactor se deben abrir ambas tomas de aire: la de arriba y la de abajo. En algunos equipos no hay toma abajo por lo que se entornará la puerta 3cm. Luego de 10 minutos de que haya prendido, se cierra la entrada de aire de abajo o la puerta y a los 15 minutos más se regula la toma de aire de arriba.

Las primeras veces que se enciende el calefactor puede generar humo con olor a hierro caliente, porque se está secando la pintura. Es normal y sólo ocurre en las primeras prendidas. Se recomienda no esperar al invierno para encenderlo por primera vez.

Cómo regular consumo y calor:

▶ **Cuanto más baja (-) esté la toma de aire de arriba,** menos combustión hace y por lo tanto **menos consume y dura más la leña.**

▶ **Cuanto más abierta (+) esté la toma de aire de arriba,** más fuego se genera y **más leña consume.**

▶ **Si el calefactor empieza a vibrar o a temblar:** se debe bajar a lo mínimo la entrada de aire para bajarle la temperatura. Eso sucede cuando se excede de calor.

Durante la noche:

Se recomienda **dejar en lo más bajo para mantener cierta tibieza** en la vivienda, el mayor tiempo posible. Se apaga solo.



Para apagarlo: Se cierran las tomas de aire y se va a apagar solo, porque al no entrar aire, no hace combustión.

Nunca se le debe verter agua procurando apagar el fuego, no es necesario. Esto generará solamente una inundación en el equipo y una pasta de material de combustión que posteriormente tiene que ser retirada.

Limpieza:

- ▶ Solo con agua tibia y jabón. Limpiar el cristal en frío, con un paño de agua tibia o con la misma ceniza de la estufa.
- ▶ No utilizar elementos abrasivos (esponjas), que raspen.
- ▶ Retirar las cenizas diariamente o cada dos días y verterlas en un contenedor metálico. Antes de depositarlas en el contenedor o la basura verifique que estén completamente frías.

Una vez por año

▶ Limpiar la chimenea. NO HACE FALTA SUBIR AL TECHO para limpiarla. MEVIR provee un cepillo deshollinador para limpiar la chimenea desde el interior de la vivienda.

Pintura

▶ No se recomienda pintar, porque son pinturas exclusivas de la fabricación.

▶ El caño de acero inoxidable puede cambiar su tonalidad a medida que se va usando, pero tampoco se recomienda pintar.

Otros cuidados

▶ Coloque la leña con cuidado, cuide el vidrio de la puerta.

▶ **El calefactor no es una cocina**, no se puede calentar nada arriba del mismo.

▶ No se debe apoyar nada arriba del calefactor (ni calderas ni ropa, etc..)



Seguridad

▶ **Comprobar que no existan fugas de humo** no deseadas a través de los caños y juntas de la chimenea.

En caso de advertir algún escape, contactar a un técnico especializado para realizar las reparaciones necesarias.

▶ **Puede colocar muebles a 30 cm del calefactor.**

▶ No es recomendable secar ropa dentro de la vivienda, pero si opta por hacerlo, debe ubicar la ropa a una distancia mínima de 1,0 mt del calefactor.

▶ **El calefactor encendido y el caño elevan mucho su temperatura. Evitar el contacto directo.** Advierta a niños y a personas mayores. En casos de niños pequeños se recomienda implementar algún separador tipo "corral" para que no tengan acceso al calefactor.

▶ **Ver video de encendido y mantenimiento**

Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda



mevir
DR. ALBERTO GALLINAL HEBER





13

ESPACIOS EXTERIORES



ESPACIOS EXTERIORES

- ▶ **Es importante mantener los terrenos libres de basura y malezas.**
- ▶ **Mantener el terraplén que rodea la vereda perimetral con pasto,** evitará que las aguas de lluvia se lleven el relleno de tierra que rodea la vivienda y son parte del soporte de esta.
- ▶ **Evite goteo o escurrimiento de cualquier índole permanente cerca de la platea.**
- ▶ Mantener las **veredas limpias** y libres de objetos para **evitar que se acumule agua cerca de los muros.**

Desagües pluviales

- ▶ Es común que por los **fondos de los predios,** y/o en los centros de manzana, **se ubiquen cunetas de escurrimiento de aguas de lluvia.**
- ▶ **Las cunetas podrán continuar cruzando diferentes predios, generando una servidumbre de un predio sobre el otro para permitir que las aguas de lluvia lleguen a las cunetas ubicadas en la calle, y así evitar la inundación de predios.**
- ▶ Las **servidumbres estarán registradas** en los planos de fraccionamiento, **deben ser respetadas y mantenidas libres de elementos que obstruyan el desagüe.**



Las cunetas deben mantenerse:

- ▶ Limpias de basura , vegetales grandes y juncos.
- ▶ Los costados deben mantenerse con el pasto corto, sin necesidad de carpir.
- ▶ Es **importante mantener la profundidad inicial de los fondos**, para una correcta circulación del agua y en la dirección que corresponde.

Muros de contención

- ▶ En ocasiones, MEVIR construirá en el límite de predio un muro para contener el terreno. Se da en algunos casos que un predio tiene más relleno que el lindero. Si estos sucede, no se debe retirar el relleno. En caso de observar fisuras relevantes debe comunicarse con MEVIR.

CERRAMIENTOS DE TERRENOS

En los límites de predios se puede construir un muro de material, u otras variantes de cerco, por ejemplo de madera o hierro.

En todos los casos se recomienda el uso de cerramientos vegetales.

Se recomienda:



- ▶ **No superar el metro ochenta (1,80m) de altura en general.**
- ▶ **No superar el metro de altura si es de mampostería.**
- ▶ **No deben realizarse muros de división de mampostería sin cimentación.**
- ▶ **Una mala o precaria ejecución puede generar riesgo de vuelco o podría provocar accidentes.**

Tipos de cerramiento de viviendas:

- ▶ **Cerco divisorio frontal:** podrá ser de mampostería hasta de un metro de altura.
- ▶ **Cerco divisorio entre viviendas:** podrá ser de mampostería hasta de un metro de altura. Lo que supere dicha altura no puede ser de mampostería. Se pueden usar elementos opacos. (Ej: cercos verdes, arbustos, cañas).

Considere:

- ▶ **No debe alterar los límites definidos** por los alambrados construidos por MEVIR.
- ▶ **No debe, interrumpir el paso de cunetas** de desagüe de agua de lluvia **u otras servidumbres** advertidas por los técnicos.
- ▶ **No debe alterar la altura de relleno de su terreno**, sin contemplar las consecuencias que conlleva para sus vecinos.
- ▶ **Ver recomendaciones locales según normativa vigente.**

MEVIR no intervendrá en reparaciones u otras situaciones que surjan de la construcción de cerramientos ejecutados por el participante y podrá exigir su demolición en caso de riesgo.



Nuevas Construcciones GALPÓN AUXILIAR

No debe realizar otras construcciones en el terreno, a excepción del galpón opcional pre-autorizado por MEVIR.

En caso de construirlo será realizado **conforme al croquis suministrado**, siguiendo las pautas entregadas por el equipo técnico.

Se debe respetar la ubicación, las dimensiones y las condiciones dadas por MEVIR. Estas responden a las medidas de cada terreno y están definidas acorde a la normativa municipal vigente.

Considere:

▶ **No debe alterar los límites definidos** por los alambrados construidos por MEVIR.



▶ **No debe interrumpir el paso de cunetas** de desagüe de agua de lluvia u otras servidumbres advertidas por los técnicos.

▶ **No debe alterar la altura de relleno de su terreno** sin contemplar las consecuencias que conlleva para sus vecinos.

MEVIR No regularizará otras construcciones que difieran del galpón pre-autorizado.

COMERCIOS

De acuerdo al contrato firmado, **el destino de la vivienda es de casa habitación** y no puede ser modificado. El incumplimiento es causal de rescisión de contrato.

En caso de tener interés de instalar un comercio, antes que nada se debe informar a MEVIR.

El comercio se podrá establecer en el galpón auxiliar que previamente MEVIR autoriza a construir, respetando la ubicación y las dimensiones establecidas.

De no contar con esta información se debe solicitar a MEVIR.

OBRAS POR ROTURAS OCASIONADAS POR TEMPORALES

En casos de afectaciones o roturas en las viviendas ocupadas por participantes de MEVIR, causadas por agentes climáticos imposibles de prever, se deberá notificar a MEVIR.

Para solicitar asistencia:

No podrá presentar atraso en el pago de cuotas.

Guía para el uso y mantenimiento de la vivienda



mevir

DR. ALBERTO GALLINAL HEBER





14

ÁRBOLES



ÁRBOLES

Se pueden mejorar los terrenos haciendo jardines, huertas y plantando árboles frutales o para sombra.

En el caso de definir plantar árboles es necesario asesorarse.

Es importante considerar:

► La **distancia respecto a la vivienda**.

Si no hay suficiente espacio, no plante u opte por arbustos.

► El **tipo de árbol adecuado, para que las raíces no afecten la vivienda propia ni la vecina**. No deben plantarse árboles cercanos a los límites del predio.

(Por ejemplo: el sauce y el gomero buscando agua rompen caños, paredes y pisos).

► **Considere la cercanía a la fosa séptica o al pozo negro y la existencia de cañería**.

► **Considere el asoleamiento**: si las ventanas están al norte u oeste, este será el sector más iluminado y con mayor incidencia de rayos solares, se aconseja plantar especies de hojas caducas.



¿Para qué sirven los árboles en los terrenos de las viviendas?

Los árboles ubicados estratégicamente en los terrenos de las viviendas ayudan a regular la temperatura de la misma, disminuyendo el gasto en energía eléctrica en verano y el gasto de calefacción en invierno.

¿Cómo elegir la especie?

- ▶ Se recomiendan especies caducas (se le caen las hojas en otoño).
- ▶ Elegir especies de porte pequeño a mediano.
- ▶ Evitar especies con espinas y que causen alergias.
- ▶ Elegir especies resistentes.
- ▶ Evitar especies que poseen raíces buscadoras de agua.
- ▶ Considerar las Ordenanzas Forestales Departamentales (si es que existen).

¿Dónde plantarlos?

- ▶ Alejados de las viviendas.
- ▶ Alejados de las cañerías de agua, cámara séptica y muros de contención.
- ▶ No plantar en la entrada de auto ni donde está planificado construir el galpón.
- ▶ En la medida de lo posible ubicarlo de tal forma que en verano genere sombra en aquellas ventanas donde el sol calienta más y en invierno, al ser árboles caducos, permita la iluminación de la vivienda.

Especies que no se recomiendan plantar

Sauce / Álamo / Ficus (Gomero, etc.) / Eucalyptus / Pinos de gran porte / Espina de Cristo / Ligustro / Mora / Arce / Acacia Blanca / Árbol del Cielo / Liquidambar / Timbó / Lapacho / Plátano / Ciprés / Olmo. / Tilo.

Código civil: a) artículo 613. Cerca de las paredes de una casa ajena, **no está permitido plantar árboles a menor distancia que la de quince decímetros (1mt y 1/2)**. Ni hortalizas o flores a menos distancia que la de cinco decímetros (50 cm). Si los **árboles** fueren de los que extienden muy lejos sus **raíces**, el mínimo de **la distancia será de cuatro metros**.

Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen las plantaciones hechas en contravención de lo dispuesto por este artículo.

b) 614. **Aunque un árbol esté plantado a la debida distancia, si extiende sus ramas sobre suelo ajeno** o penetra en él con sus raíces, **el propietario del suelo invadido, podrá exigir que se corte el excedente** de aquéllas o cortarlo él mismo.

MODIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

Los muros de ladrillo, los pilares y las vigas de hormigón son la estructura de la vivienda, se han realizado para dar estabilidad a la misma.

NO DEBE :



- ▶ Abrir puertas y ventanas adicionales.
- ▶ Demoler muros a efectos de unir ambientes.
- ▶ Cambiar el uso para el cual fue construido cada ambiente de la vivienda.
- ▶ Cerrar los aleros.
- ▶ Subir a techos, apretar o aflojar tirafondos, instalar antenas de ningún tipo sobre los techos, enganchar sobre los tornillos riendas de antenas u otro tipo.

Las construcciones cumplen con la normativa municipal referida a las condiciones de iluminación y ventilación.



NO se podrán realizar modificaciones y/o reformas internas en las vivienda.



PARA CONSERVAR LA CALIDAD DEL SERVICIO NO ALCANZA CON-
CONSTRUIR LAS INSTALACIONES: ES NECESARIO USARLAS Y MAN-
TENERLAS CORRECTAMENTE.

DE ESTA TAREA SOMOS RESPONSABLES TODOS LOS USUARIOS.

MANTENGAMOS EL PAGO DE NUESTRAS CUOTAS AL DÍA, HAY QUIE-
NES ESPERAN LO QUE NOSOTROS YA LOGRAMOS Y ESA ES NUES-
TRA FORMA DE COLABORAR CON ELLOS.



CUADRO DE MANTENIMIENTO

RUBRO	ACTIVIDAD A REALIZAR	¿CADA CUANTO TIEMPO?	RESPONSABLE
INSTALACIÓN SANITARIA			
BAÑO			
Ducha	Inspección de pastina y siliconas	1 año	Usuario
Ducha	Limpieza de desagüe de piso	1 año	Usuario
Pileta	Revisión de silicona	1 año	Usuario
COCINA			
Pileta	Revisión	1 año	Usuario
Grasera	Vaciado y limpieza	1 mes	Usuario
SANITARIA EXTERIOR			
Caños de ventilación	Revisión de no tapar		Usuario
Pozo negro	Limpieza	15 días / a demanda	Usuario
Fosa séptica	Limpieza	1 año	Usuario
INSTALACIÓN ELÉCTRICA			
Llaves de corte	Inspección y prueba	6 meses	Usuario
Puesta a tierra	Inspección	5 años	Usuario
ABERTURAS DE ALUMINIO			
Ventanas y puertas	Inspección de burletes	5 años	Usuario
Desagües	limpieza	1 mes	Usuario
Perfiles	Sellado con silicona	1 año	Usuario
Perfiles	Secado si condensa	diario	Usuario
PINTURA			
Paredes interiores	Repintado	3 años	Usuario
Puertas	Repintado	3 años	Usuario
Paredes exteriores	Repintado	4 años	Usuario
Paredes ladrillo sin pintar	No requiere pintura		
CALEFACTOR			
Caño chimenea	Limpieza	1 año o a demanda	Usuario
Pulmón	Limpieza	1 mes en invierno o a demanda	Usuario
Vidrio	Limpieza	a demanda	Usuario
ESPACIOS EXTERIORES			
Talud	Compactado, cuidado de empastado	1 año	Usuario
Cunetas	Limpieza/ desobstrucción	A demanda	Usuario

CUADRO DE GARANTÍAS (versión 08/2024)

ELEMENTO que FALLÓ	PLAZO DE GARANTÍA REPARA MEVIR
GENERAL	
Desperfectos o vicios que afecten la estabilidad de la construcción	-No corresponde para refacciones de casas existentes en terrenos propios. -10 años para ampliaciones en terrenos propios (Zona con intervención MEVIR). -10 años para viviendas nuevas en terrenos propios. -20 años desde la firma del contrato de adj. para viviendas nuevas en terreno de Mevir.
Desperfectos o vicios que no afecten la estabilidad de la construcción y no sean elementos de terminación de la construcción	-5 años para refacciones de casas existentes en terrenos propios (Zona con intervención MEVIR). -5 años para ampliaciones en terrenos propios (Zona con intervención MEVIR). -5 años para viviendas nuevas en terreno propio. -20 años desde la firma del contrato de adj. para viviendas en terreno de Mevir.
Desperfectos o vicios que solo afecten los elementos de terminación de la construcción	2 años
BAÑO	
Colillas	sin garantía *
Tapa de inodoro	sin garantía *
Aparatos sanitarios	sin garantía *
Cisterna	sin garantía *
Grifería	sin garantía *
Calefón	6 meses
COCINA	
Colillas	sin garantía *
Pileta	sin garantía *
Mesada	sin garantía *
Campana de hierro	sin garantía *
Extractor de cocina	sin garantía *
Grifería	sin garantía *
ABERTURAS	
Pomos de puertas	sin garantía *
Cerraduras	sin garantía *
Vidrios	sin garantía *
Cortina de enrollar	sin garantía *
Aberturas de aluminio / hierro / madera	sin garantía *
MUROS	
Microfisuras	sin garantía *
Grietas que afectan a la estructura de la construcción	-No corresponde para refacciones de casas existentes en terrenos propios. -10 años para ampliaciones en terrenos propios (solo la zona que Mevir haya intervenido). -10 años para viviendas nuevas en terrenos propios. -20 años desde la firma del contrato de adj. para viviendas en terreno de Mevir.
PISOS	
Hundimiento de pisos	-5 años para refacciones en terrenos propios (Zona con intervención MEVIR). -10 años para ampliaciones en terrenos propios (Zona con intervención MEVIR). -10 años para viviendas nuevas en terrenos propios. -20 años desde la firma del contrato de adj. para viviendas en terreno de Mevir.
Despegado de zócalos	sin garantía *
TECHOS	
Filtraciones de agua	-5 años para refacciones en terrenos propios (Zona con intervención MEVIR). -5 años para ampliaciones en terrenos propios (Zona con intervención MEVIR). -5 años para viviendas nuevas en terrenos propios. -20 años desde la firma del contrato de adj. para viviendas en terreno de Mevir.
ESPACIOS EXTERIORES	
Rotura de veredas perimetrales	2 años
ESTUFA - CALEFACTOR	
Calefactor alto rendimiento	sin garantía de Mevir / Garantía directa con el proveedor
Vidrio calefactor	sin garantía *
Sombrerete estufa o calefactor	sin garantía *
Estufa a leña chapa y/o material	2 años
INSTALACIONES	
Caños abastecimiento y desagües	-5 años para refacciones de casas existentes en terrenos propios (Zona con intervención MEVIR). -5 años para ampliaciones en terrenos propios (Zona con intervención MEVIR). -5 años para viviendas nuevas en terrenos propios. -20 años desde la firma del contrato de adj. para viviendas en terreno de Mevir.
Canalizaciones eléctrica	2 años (no pueden tener modificaciones de ningún tipo a la instalación original)
Rotura de Pozo Negro – Fosa Séptica	-5 años para refacciones en terrenos propios (Zona con intervención MEVIR). -5 años para ampliaciones en terrenos propios (Zona con intervención MEVIR). -5 años para viviendas nuevas en terrenos propios. -20 años desde la firma del contrato de adj. para viviendas en terreno de Mevir.
Tapas de hormigón exteriores	sin garantía *
Pozo de agua en área rural (caudal y equipos de bombeo)	1 año

NOTAS GENERALES

- MEVIR no realizará reparaciones si las viviendas tienen modificaciones a las construcciones.
- MEVIR no realizará reparaciones si las viviendas no están al día con la cuota.
- Si la vivienda en terreno de Mevir se escritura antes de cumplir el fin del contrato de arrendamiento con opción a compra (20 años), la reparación pasa a ser responsabilidad del propietario luego 10 años de construida la vivienda.
- En los casos de refacción de viviendas Mevir solo reparará lo que corresponda a la obra realizada, no reparará otras zonas de la casa donde no se haya intervenido.
- MEVIR dará cumplimiento a la Ley N°19726.
- Las garantías inician luego de la recepción de la obra. *Hasta tanto no se haya realizado la recepción definitiva de la obra serán de cuenta de MEVIR.

PREGUNTAS FRECUENTES

• **¿Pueden colocarse equipos de aire acondicionado?**

Si, considerando:

Para evitar caídas o accidentes se deben colocar correctamente amurados en paredes, tanto el amure y la salida de caños al exterior se deben prever minimizar roturas y posibilidad de filtraciones de agua. La unidades exteriores se recomienda se coloquen en pisos.

MEVIR no tiene responsabilidad de reparaciones o mantenimiento de humedades u otros daños que surjan por la instalación de aires acondicionados.

Para algunos casos, en el espacio de estar comedor, deja una previsión de pase en albañilería para cruce de cañerías. Para las restantes habitaciones no hay previsión para instalación.

• **¿Qué árboles puedo plantar? ¿Dónde los tengo que colocar?**

Ver página : 82 - 83

• **¿Puedo aumentar o generar nuevas áreas de vereda? ¿De qué tipo?**

Si, considerando:

Se deberá respetar:

- Límites definidos por los alambrados construidos por MEVIR.
- No deberá Interrumpir el paso de cunetas de desagüe de agua de lluvia u otras servidumbres advertidas por los técnicos.
- No modificar los rellenos de los predios. Esto afecta los desagües de agua de lluvia.

• **¿Cercos? ¿Cuáles? ¿Cómo? ¿Dónde?**

Ver página : 88

• **¿Por qué algunas viviendas cuentan con muros en los límites del predio?**

Ver página : 88

• **¿Se permite construir parrillero?**

Si, considerando:

Se deberá respetar:

- Límites definidos por los alambrados construidos por MEVIR.
- No deberá Interrumpir el paso de cunetas de desagüe de agua de lluvia u otras servidumbres advertidas por los técnicos.
- No modificar los rellenos de los predios. Esto afecta los desagües de agua de lluvia .
- Nunca se deberá apoyar la nueva construcción a la vivienda de MEVIR , propia o del vecino.

MEVIR no tiene responsabilidad de reparaciones o mantenimiento u otros daños que surjan por la construcción de un parrillero.

Esta autorización es precaria y revocable, no exime de las obligaciones que el Intendencia correspondiente exija.

• **¿Qué son las manchas negras que aparecen en los encuentros de paredes y aberturas?**

Podría ser un problemas de humedad de condensación

Ver página : 47

• **¿Para qué sirven las servidumbres de pluviales y cómo se mantienen?**

Ver página : 76

• **ESTUFAS**

• **¿Repintar con qué y cuándo?**

No se recomienda.

Ver página : 71

• **¿Deshollinar con qué y cuándo?**

Ver página : 71

• **Filtración por chimenea, ¿Qué hago?**

Debe comunicarse con MEVIR.

No debe realizar reparaciones, no subir al techo.

Evalúe si es un problema crónico o un episodio aislado. Es posible que en eventos climáticos , de mucha agua, la lluvia pase

• **Cuidado y reparación de la cortina de enrollar ¿Y si se rompe? ¿Cómo lo arreglo?**

El usuario puede realizar la reparaciones sencillas, como por ejemplo el cambio de cinta. Los respuestos son de fácil acceso en las ferreterías locales.

MEVIR ofrece garantía durante los primeros 30 días luego de entregada la vivienda, luego la reparaciones le corresponden al usuario.

• **¿Se puede colocar la antena parabólica?**

Si, considerando estos riesgos bajo su responsabilidad:

No se recomienda instalar antenas de ningún tipo, en paredes , en techos . Nunca fijados a la chimenea de la estufa.

Las perforaciones dañan la impermeabilización y pueden generar humedades. MEVIR no tiene responsabilidad de reparaciones o mantenimiento de humedades u otros daños que surjan por la instalación de antenas.

• **Hay aguas residuales en el predio o en la vereda, que debo hacer?**

Es posible que haya algún caño roto, podría ser por raíces de árboles cercanos o la circulación de vehículo encima. Corresponde al usuario la reparación.

Si la rotura es en la vereda deberá consultar a los organismos competentes.



Oficina central
Paraguay 1313
17517 / Fax: 29001068
comunicacion@mevir.org.uy
www.mevir.org.uy
Montevideo, Uruguay

Sumate a las redes de MEVIR

