

Habitar la casa y organizar el barrio







Indice

Introducción

El acceso a la vivienda
y a un hábitat justo página 1

Parte 1

Habitar la casa
y organizar el barrio páginas 3 a 8

Convertir la vivienda en un hogar página 3

La interacción entre las familias página 4

Las viviendas colectivas: el consorcio
y el reglamento de convivencia página 5

Preguntas frecuentes: páginas 6 a 8

✓ Sobre la casa páginas 6 a 7

✓ Sobre el barrio página 8

Parte 2

La cuota de la casa páginas 9 a 12

Su significado página 9

Preguntas frecuentes páginas 10 a 12

Parte 3

Recomendaciones para
el uso y mantenimiento
de la vivienda páginas 13 a 35

Ampliaciones y modificaciones página 14

Perímetro de la vivienda páginas 15 a 17

Paredes páginas 18 a 19

Pisos página 20

Puertas y ventanas páginas 21 a 22

Techos página 23

Instalación eléctrica páginas 24 a 25

Instalación sanitaria páginas 26 a 30

Instalación de gas páginas 31 a 32

Pintura páginas 33 a 34

Frío – Calor página 35

Parte 4

Información general páginas 37 a 38

Extravío de documentación página 37

Direcciones y teléfonos de utilidad páginas 37 a 38

✓ Habitar la casa y organizar el barrio **Introducción**

El acceso a la vivienda y a un hábitat justo

El Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires es el organismo encargado de llevar adelante las políticas habitacionales con el fin de garantizar el derecho a la vivienda de todas las familias bonaerenses y de propiciar un hábitat más equitativo.

Para avanzar en este propósito, se aspira que el acceso a la vivienda vaya acompañado por infraestructura, espacios verdes, fuentes de salud y educación. Implementar políticas habitacionales que lleven a cabo este objetivo, es uno de los desafíos que asume el Instituto de la Vivienda de cara al futuro.

Esta guía ha sido elaborada para que las familias dispongan de información útil para habitar su vivienda, mantenerla adecuadamente, organizar su barrio y conocer algunas de sus obligaciones al momento de la adjudicación.





Habitar la casa y organizar el barrio **Parte 1**

Habitar la casa y organizar el barrio

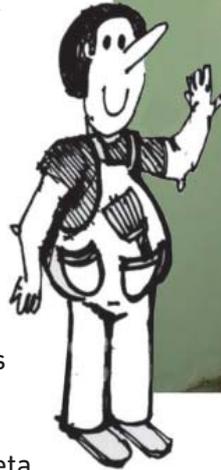
Convertir la vivienda en un hogar

A partir del momento en que el Instituto de la Vivienda hace entrega de las casas con las actas de adjudicación correspondientes, las familias están en condiciones de habitarlas. Es una instancia fundamental en el proceso de hacer realidad el derecho a la vivienda propia.

De ahí en adelante, las familias empiezan a transformar la vivienda recibida en su hogar al habitarlo de forma efectiva y permanente, al apropiarse del espacio, adaptándolo a sus necesidades y gustos.

Habitar la casa es un compromiso y una obligación hacia otras familias que también necesitan un techo propio. Por este motivo los adjudicatarios no pueden ceder, permutar, alquilar, ni prestar el inmueble.

Finalmente, el derecho a la vivienda se concreta con la entrega de la escritura que los acredita como propietarios.



El acceso a una vivienda digna es un derecho. Lo establece en la Constitución de la Nación Argentina el artículo 14 bis y en la Constitución de la Provincia de Buenos Aires el artículo 36 punto 7.



La interacción entre las familias

El punto de partida para la creación de un barrio es la organización de las familias que lo habitan a través de un proceso participativo, que comienza en forma inmediata a la adjudicación de las viviendas.

Además del cuidado y mantenimiento de sus propios hogares, es fundamental que los vecinos se organicen para compartir el espacio común y construir un hábitat digno que trascienda las puertas de sus casas. Esto implica interactuar con otros vecinos, conocerse, dialogar, asumir responsabilidades y tomar decisiones para llevar adelante acciones colectivas que den solución a problemas e intereses compartidos, así como el cuidado de los espacios verdes y el mantenimiento de la higiene del barrio. Estas acciones trascienden la esfera individual, consolidan los vínculos comunitarios y favorecen la integración con la ciudad.

Sólo a través de la participación y la organización, los vecinos podrán impulsar las acciones necesarias para transformar el barrio y mejorar su calidad de vida.



Las viviendas colectivas: el consorcio y el reglamento de convivencia

La participación y organización de los vecinos es importante no sólo en los barrios compuestos por viviendas individuales.

En el caso de los barrios formados por viviendas colectivas construidas sobre un mismo terreno, que tienen una estructura básica similar y comparten servicios en común, es necesaria la creación de un consorcio y de un reglamento de convivencia, destinados a administrar los servicios, la organización de la limpieza, los quehaceres del mantenimiento diario, establecer el monto y la recaudación de las expensas.

La finalidad del reglamento de convivencia es ordenar la organización barrial de las viviendas colectivas, impulsando la participación y el compromiso de los vecinos en todo lo relativo a la conservación y el mejoramiento del hábitat común.





Preguntas frecuentes

Sobre la casa

¿Cuándo las familias se convierten en adjudicatarias?

Cuando el Instituto de la Vivienda les otorga las actas de adjudicación. Con dicha documentación podrán solicitar los servicios públicos.

¿Qué debe hacerse en caso de ausentarse de la vivienda?

En caso de ausentarse de su vivienda por problemas de trabajo o salud, las familias deberán dejar un cuidador y avisar al Instituto de la Vivienda. Después tendrán que iniciar el trámite de acta de cuidador en la **Mesa de Entradas del Instituto (0221) 429-5100**, en las delegaciones o por intermedio del municipio. El acta tendrá una validez de un año y será renovable por seis meses más. La documentación a entregar será:

✓ **Por ausencia laboral:** certificado del empleador con firmas autenticadas por autoridad policial o Escribano Público.

✓ **Ausencia por enfermedad:** certificado médico expedido por Hospital público.

¿Puede venderse, cederse o alquilarse una vivienda social?

No. Mientras la vivienda no esté escriturada, sigue siendo un bien del Estado. Dicho bien fue otorgado a un grupo familiar en particular, cumpliendo determinadas condiciones, en función de hacer realidad el derecho a la vivienda.

¿Se puede cambiar la titularidad en caso de fallecimiento o divorcio del titular de la casa?

Sí. En caso de que el titular haya fallecido, los herederos deberán presentar la Declaratoria de Herederos. Si el titular se divorció, deberá presentar la Sentencia de Divorcio vincular inscripta y el convenio de separación de bienes, homologado judicialmente. Aquellos que hagan abandono de hogar deberán presentar renuncia al bien, certificada por Escribano Público, Juez de Paz o personalmente en el **Departamento Contralor de Adjudicatarios y Ocupaciones del Instituto (0221) 429-5128**. El trámite se inicia en **Mesa de Entradas del Instituto (0221) 429-5100**, Delegaciones y/o Municipios.





¿Quién tiene que pagar las tasas municipales de la casa?

A las familias adjudicatarias les corresponde el pago de las tasas municipales de la casa que habitan: alumbrado público, barrido, limpieza y/o servicios generales.

¿Cuándo las familias son propietarias?

Cuando reciben la escritura de la casa, que tendrá hipoteca a favor del Instituto hasta que terminen de pagar las cuotas.

¿Cómo es el proceso para escriturar la vivienda?

Es un trabajo articulado con otras áreas de gobierno tales como Arba, la Subsecretaría Social de Tierras y la Escribanía General de Gobierno.

La gestión escrituraria incluye trabajos de mensura, confección y aprobación de planos de división y registración parcelaria.

El vecino sólo debe aportar sus datos personales y de su grupo familiar cuando profesionales del Organismo pasen a censarlo. Así se verifica quien vive en cada casa y si cumple con los requisitos

para convertirse en titular de acuerdo a lo previsto por la ley provincial 13.342 y su decreto reglamentario.

¿La escrituración es gratuita?

Sí, el trámite de la escritura es sin costo.

¿Se puede vender la casa escriturada?

Sí. El trámite lo hacen los titulares y el grupo familiar comprador que deberán presentar la escritura de la vivienda (original y fotocopia), el certificado de Libre Deuda expedido por el **Departamento Financiero del Instituto de la Vivienda (0221) 429-4977**, la Cesión o el Boleto de Compra – Venta (original y fotocopia certificados ante Escribano Público, Juez de Paz o Registro Público de Comercio) y los datos personales del grupo familiar propuesto para adquirir la vivienda. El trámite se realiza en el **Departamento Escrituraciones del Instituto (0221) 429-5125**.



Sobre el barrio

¿De qué manera puede organizarse el barrio?

Una forma de organizarse es promover asambleas (reuniones de vecinos) en las que se discuten los temas comunes. Allí pueden expresar sus ideas, sus preocupaciones, lo que quieren para el barrio y proyectar cómo lograrlo, incluyendo un plan de trabajo y designando responsables de las distintas acciones a realizar, determinando plazos para hacerlo. Para ampliar su información y recibir asesoramiento se puede consultar con el **Departamento Organización de Consorcios del Instituto (0221) 429-5171**.

¿Qué es un consorcio?

Es una forma de organización que se dan los vecinos cuando existen intereses comunes a todos, sobre los cuales no pueden tomarse decisiones individuales. Tiene fundamento en la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, y en la Resolución 2846/90 del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

Las autoridades administradoras del consorcio se designan en asambleas de adjudicatarios, en las que además se aprueba, por mayoría, el presupuesto de gastos (expensas comunes) y se

evalúan las propuestas presentadas. La asamblea es el órgano de decisión y las autoridades del consorcio que esa asamblea designe, son ejecutores de la voluntad de la mayoría.

¿De dónde surge el gasto de expensas comunes?

Así como en una casa hay cuentas que pagar, mejoras que introducir, refacciones o mantenimientos que realizar, lo mismo ocurre en el barrio. En las expensas comunes hay gastos referidos a:

- ✓ La higiene de los espacios comunes.
- ✓ El mantenimiento (renovación parcial o total de elementos como pintura, refacción de techos, motores, instalaciones eléctricas, servicios cloacales, ascensores, red de agua, etc.)
- ✓ Parquización y juegos infantiles.
- ✓ Veredas de circulación y accesos.
- ✓ Luz de palieres, farolas, ascensores, bombeadores, gastos administrativos.

¿Quién debe pagar las expensas?

Todos aquellos que habitan una vivienda de un barrio con gastos comunes, sin excepción, ya que el pago de las mismas es una inversión para el beneficio de todos.



La cuota de la casa

Su significado

Las familias que acceden a una vivienda a través del Instituto, contribuyen a la construcción de otras nuevas por medio del pago de la cuota. De esta forma, el acceso a la vivienda implica la responsabilidad de participar activamente en la creación de un hábitat más digno para todos.

Los fondos que recupera el Instituto mediante el pago de la cuota son invertidos en nuevos planes habitacionales, lo que permitirá que más familias accedan a un hogar propio. De esta manera, el pago de la cuota expresa un compromiso social, ya que se trata de un aporte solidario con el bienestar de otros.



Instituto de la Vivienda		Cartera Administrada por		
Titular		RESUMEN DE CUENTA		6 de 2010
Localidad	CP8000	Préstamo:		
CUIL		Vencimiento:		31/07/2010
		Fecha Emisión:		15/07/2010
		Cuota número:		169TNA0Indice0Cuotas Restantes 31
		Valor Reposición:		
		Código interno:		0Dec Nro0
Cliente		Estado de Cuenta		
cuenta y orden del I.V.B.A.		Pagos Ingresados		
Para cualquier consulta sobre su resumen de cuenta, comuníquese al 0800-333-4822, al 0221-5106, ó al 0800-333-DALE (3253).		Importe		
Importante: Si usted tiene constancia de pago de la deuda reclamada, abone sólo el importe de la cuota del mes en curso.*		Créditos/Débitos		
		Importe		
		Deuda hasta 2010/5		
		CUOTA PERIODO 2010/06		
		6973,82		
		Saldo Total en PESOS(*)		
		7017,49		
Primer Vencimiento	31/07/2010	Total Deuda Exigible	7017,49	Importe Abonado
Segundo Vencimiento	07/08/2010	Pago Mínimo	43,67	Son \$
Tercer Vencimiento	31/08/2010	Electivo <input type="checkbox"/>	Giro <input type="checkbox"/>	Otro <input type="checkbox"/>
*Por los intereses punitorios y/o moratorios que puede generar el presente cheque, no se cobra anticipado.		Cheque <input type="checkbox"/>	Nro:	Banco:
(Línea para el Cliente - Intervenir al dorso)				



Preguntas frecuentes

¿Cuándo se empieza a pagar la vivienda?

A partir del momento de la adjudicación u ocupación las familias tienen como obligación el pago de la cuota.

¿Cómo solicitar la boleta de pago en caso de que no llegue al domicilio?

Existen tres posibilidades de acuerdo al tipo de boleta:

1) Si la boleta es de color amarillo se deberá reclamar en el área correspondiente del Municipio o en el Instituto de la Vivienda.

2) Si la boleta es de color verde, rosa o celeste, se deberá solicitar una reimpresión al **Departamento Financiero del Instituto:** por teléfono al **(0221) 429-4977 // 429-5106 ó 0800-333-4822** o por mail: **financiero@vivienda.gba.gov.ar.**



3) Si la boleta es de color blanco podrá solicitarse en la sucursal más cercana del Banco Provincia o "bajarse" por Internet del sitio web del banco: **www.bapropagos.com.ar.**

Al ingresar, se deberá hacer un clic sobre el logo del "Instituto de la Vivienda" en el margen derecho de la página. Luego se accederá a una pantalla en la que se deberá ingresar como usuario la palabra crédito (**credito**) en minúscula, sin acento, y como clave: **1234 ó 2000.** Una vez dentro del sistema se deberá indicar el número de Operatoria, (los tres primeros números de Operatoria) y correlativo las cuatro siguientes en la otra ventana, según consta en la factura.





La cuota de la casa

¿Cómo se puede pagar la cuota?

La cuota de la casa se paga con las boletas que trimestralmente reciben las familias en su domicilio. El pago de las mismas se puede realizar en cualquier sucursal del Banco de la Provincia de Buenos Aires, en Bapro Pagos, en el Departamento de Tesorería del Instituto de la Vivienda o por medio del débito automático.

Para adherirse al débito automático se deberá presentar:

- ✓ CBU de cuenta corriente o caja de ahorros de cualquier banco (se puede imprimir en un cajero automático).
- ✓ DNI (original y copia).
- ✓ Última boleta de pago abonada. Solicitud de adhesión firmada (se puede requerir en el municipio o en el Instituto).

¿Se pueden abonar las cuotas vencidas?

Sí, abonando importes superiores al monto de la cuota. En el próximo trimestre se verá disminuida la deuda, en tanto complete el valor de una cuota.

Las familias se pueden asesorar en el **Departamento Financiero del Instituto de la Vivienda (0221) 429-4977/429-5106. Línea Gratuita: 0800-333-4822** o por correo electrónico: **financiero@vivienda.mosp.gba.gov.ar**

¿Se puede cancelar anticipadamente la deuda de la vivienda?

Sí. Se puede abonar pagando más del mínimo que figura en la boleta de pago.

Para más información: **Departamento Financiero del Instituto de la Vivienda (0221) 429-4977/429-5106. Línea Gratuita: 0800-3334822** o por correo electrónico: **financiero@vivienda.mosp.gba.gov.ar**

¿Cómo se cancela la hipoteca?

Para cancelar la hipoteca de viviendas escrituradas el interesado deberá iniciar un expediente en Mesa de Entradas del Instituto de la Vivienda y adjuntar la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Cancelación de la deuda expedido por el **Departamento Financiero** de este Instituto **(0221)-429-4977.**
- ✓ Copia simple de la Escritura de la vivienda con Hipoteca.



La cuota de la casa

¿Se puede transferir la deuda de la vivienda?

Sí. La deuda puede transferirse, pero sólo después que la vivienda ha sido escriturada. El trámite de Transferencia de Hipoteca de viviendas debe ser iniciado por los propietarios y los compradores en el Instituto de la Vivienda. Los requisitos para empezar el trámite son:

- ✓ Escritura de la vivienda, original y fotocopia.
- ✓ Certificado de Libre de Deuda expedido por el **Departamento Financiero de este Instituto (0221) 429-4977.**
- ✓ Cesión o Boleto de Compra-Venta, original y fotocopia certificado ante Escribano Público, Juez de Paz o Registro Público de Comercio
- ✓ Datos personales del grupo familiar propuesto para adquirir la vivienda.



Habitar la casa y organizar el barrio **Parte 3**

Recomendaciones para el uso y mantenimiento de la vivienda

En cuanto las familias habitan su casa empiezan a adaptarla a sus gustos y necesidades.

Al usar la vivienda descubren sus características y la manera de aprovecharlas para darle forma a un hogar y un hábitat, donde vivir de modo agradable.

Teniendo en cuenta que el uso constante de la vivienda ocasiona el deterioro de algunas de sus partes, es importante realizar un mantenimiento adecuado.

De esta manera, las familias podrán habitar sus hogares con tranquilidad, sin tener que preocuparse por hacer reparaciones molestas y costosas.

Las siguientes recomendaciones son una guía para que las familias puedan cuidar de su vivienda y su entorno de forma integral a lo largo del tiempo.





Ampliaciones y modificaciones

Si necesita ampliar su vivienda deberá tener en cuenta que:

- 1) La ampliación y/o modificación deberá realizarla luego de un año de habitar su vivienda, cuando venza la garantía de la propiedad. Si efectúa alguna ampliación y/o modificación antes de finalizar el periodo de garantía, la empresa constructora no se hará cargo de la reparación de cualquier desperfecto de obra previo a la ampliación y/o modificación.
- 2) La ampliación y/o modificación deberá estar en un todo de acuerdo con la reglamentación del Municipio en donde está construida su vivienda.
- 3) Los materiales que utilice en dicha ampliación y/o modificación deberán poseer las mismas características que los utilizados en la vivienda original. Es conveniente evitar el uso de materiales precarios como cerramiento (chapa, madera, etc).
- 4) Si construye una pared medianera, el muro deberá tener veinte centímetros de espesor, de los cuales, diez serán propiedad de cada vecino. Como la parte de la medianera que corresponde a cada propietario podrá servir de apoyo a futuras

ampliaciones, es importante que ambas partes se pongan de acuerdo sobre sus características, antes de construirla. La ampliación efectuada sobre la medianera no comprometerá la garantía de la empresa constructora, siempre que no modifique directamente la vivienda original.

5) Los planos de su vivienda incluyen la posible ampliación de la misma de acuerdo a las reglamentaciones vigentes. Respetando el crecimiento que señalan los planos se asegurará, entre otras cuestiones, de respetar las reglamentaciones sobre ventilación y medidas de locales. Para asesorarse sobre la ampliación y el proyecto original de su casa puede comunicarse con el **Departamento de Proyectos del Instituto (0221) 429-5188**.

6) La consulta a un profesional idóneo (Maestro Mayor de Obra, Arquitecto, Ingeniero) podrá serle de utilidad.



Perímetro de la vivienda

Es importante prestarle atención al mantenimiento del espacio que rodea a su vivienda, ya que lo que ocurre en el exterior puede repercutir en el interior. Un ejemplo es la acumulación de agua alrededor que puede ocasionar problemas de humedad en el interior de la casa.

Pozos y Charcos

Evite hacer pozos alrededor de la vivienda porque cuando llueva se acumulará agua y mantendrá los cimientos húmedos.

Si descubre que se forman charcos cerca de la vivienda, rellene los huecos con tierra.

Canaletas y Canillas

Evite que canaletas y canillas descarguen directamente sobre la tierra o las veredas perimetrales porque son una fuente de humedad constante que puede pasar a los muros.

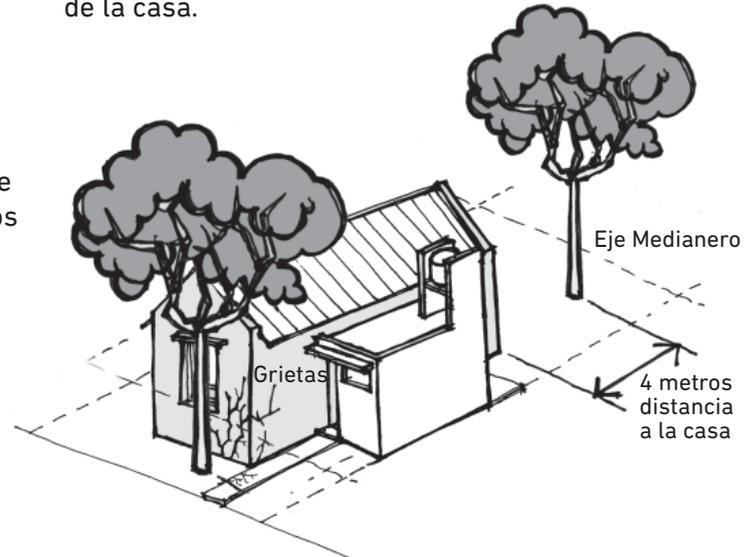


NOTA:

Ver en sección Instalación Sanitaria, el ítem Desagües pluviales para mayor información (página 28)

Distancias a la casa

Si planta árboles cerca de la vivienda, las raíces pueden levantar los pisos y dañar las cañerías cloacales y pluviales. Por esta razón recomendamos tener árboles a más de 4 metros de la casa.



Distancia a la medianera

Los árboles deben estar plantados a una distancia mínima de la línea medianera, que varía según el municipio. Antes de plantar averigüe qué medidas debe respetar para evitar posteriores problemas con sus vecinos. Generalmente esta información se encuentra en los códigos de edificación de cada municipio.

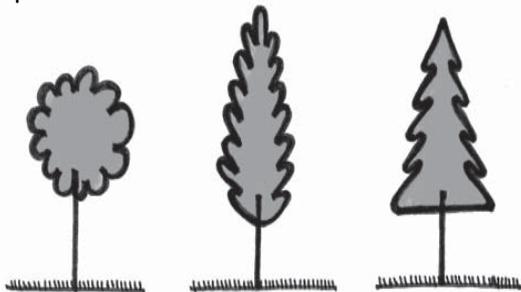


Recomendaciones para el uso y mantenimiento de la vivienda

Elección de las especies vegetales

Al elegir una especie debe tener en cuenta:

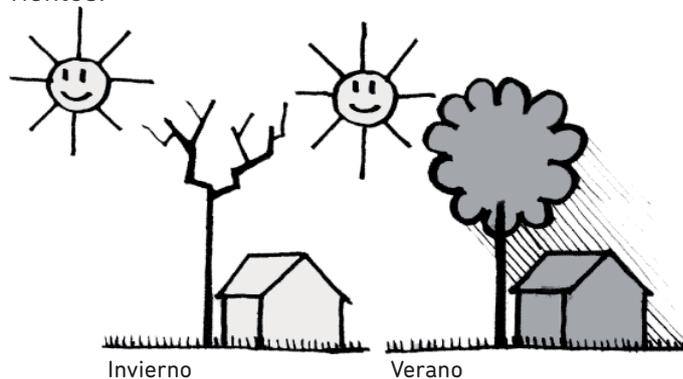
- ✓ Que se adapte al clima y al suelo de su región.
- ✓ El tamaño y el tipo de copa que va a tener a edad adulta en relación al espacio que tiene en su terreno, previendo la distancia a la vivienda y a otras plantaciones.



- ✓ Los tipos de flores y frutas (ya que algunas generan mucha suciedad).
- ✓ El tipo de raíz porque algunas son de gran tamaño y pueden causar problemas a la vivienda.



- ✓ El tipo de follaje; las especies que pierden la hoja en otoño (follaje caduco) dejan pasar el sol en el invierno y dan sombra en verano y son recomendables para el Norte, Este y Oeste de la casa. Mientras que las especies que no pierden la hoja (follaje perenne) son recomendables solo al Sur de la vivienda porque sirven de pantalla a los vientos.



Algunas especies a tener en cuenta:

- ✓ **Recomendadas** (teniendo en cuenta el distanciamiento mínimo a las edificaciones): Fresno europeo, Fresno americano, Fresno dorado, Paraíso sombrilla, Ciruelo de adorno, Crespón o Espumilla, Acacia de Constantinopla.
- ✓ **No recomendadas** para colocar cerca de la vivienda porque poseen raíces de gran tamaño: Eucalipto, Álamo, Tilo, Sauce, Plátano.



Recomendaciones para el uso y mantenimiento de la vivienda

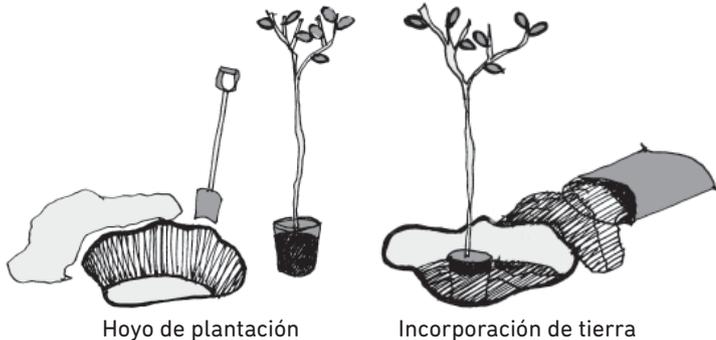
Cómo plantar un árbol

El buen desarrollo de una planta depende en gran medida de cómo fue plantada y cuidada durante sus primeros años de crecimiento. Estos son los pasos a seguir:

1) Hoyo de plantación

Su tamaño dependerá de la dimensión de las raíces, teniendo cuidado que las mismas queden bien extendidas dentro del pozo.

Si el suelo no fuera de buena calidad es conveniente incorporar tierra mejorada en un 50 % del volumen total.



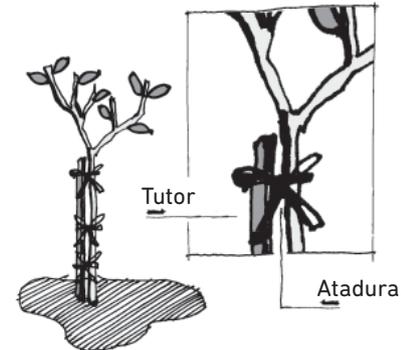
2) Plantación

Se debe evitar el calor extremo de verano y si se tratase de especies caducas adquiridas a raíz desnuda, se plantarán en invierno.

Se debe prestar atención a que el límite entre la raíz y el tronco quede a la altura de la superficie del suelo.

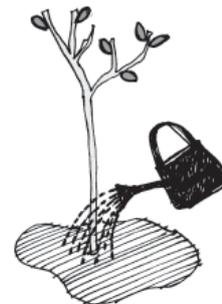
3) Tutorado

Para evitar que la planta se caiga se colocará un tutor que actuará de sostén durante varios meses, hasta que esté bien firme al suelo. Para hacer el tutor se pueden usar palos rectos o cañas, bien enterrados. Las ataduras serán de material plástico o tela sosteniendo el árbol al tutor, cuidando no dañar la corteza.



4) Riego

Una vez realizada la plantación se debe dar un riego de asiento con abundante agua. Es muy importante asegurar el riego durante los primeros meses.





Paredes

¿Cómo colgar cosas?

Si necesita colgar cosas de las paredes (espejos, cuadros, estanterías, etc.) habrá que tener algunas precauciones:

- ✓ Si usa clavos en las paredes el revoque puede desprenderse o fisurarse al martillar.
- ✓ Utilice un taladro y tarugos para fijar con tornillos los objetos que se quieran colgar.
- ✓ Mire los planos de instalaciones para evitar perforar cañerías de agua, electricidad o gas y para saber en que paredes no se debe agujerear.



Hacer huecos

Hacer huecos o quitar paredes es peligroso porque se podrían producir derrumbes o rajaduras. Ante la necesidad de hacerlo se deberá consultar y tener la aprobación de un arquitecto, ingeniero o maestro mayor de obra.

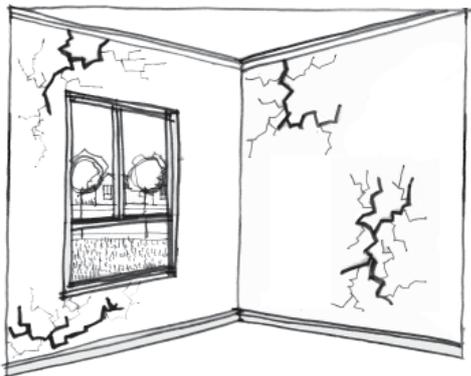




Recomendaciones para el uso y mantenimiento de la vivienda

Grietas

En los muros de una vivienda nueva es normal que aparezcan pequeñas grietas. Estas pueden deberse a contracciones ocurridas durante el secado de los revoques o al asentamiento del edificio. Para reparar las grietas saque el revoque flojo con una espátula, luego limpie bien y tápela aplicando enduido para interior o exterior según donde esté la grieta. Una vez que haya secado el enduido, lije y pinte.



Pintura

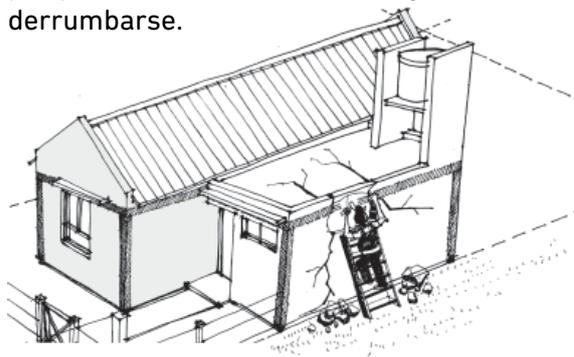
Tanto los muros exteriores como los interiores deberán pintarse cada cierto período de tiempo.

NOTA:

Lea la sección Pintura para saber cómo debe hacerse. (páginas 33/34).

Columnas y vigas de hormigón

Dentro de las paredes generalmente se encuentran las vigas y columnas de hormigón que son la estructura que soporta toda la vivienda. Nunca intente romper el hormigón ni cortar alguno de los hierros que se encuentran dentro de éste porque la vivienda correría riesgo de fisurarse o derrumbarse.



Humedad

Si se descubre humedad en alguna parte de los muros es muy importante solucionar de inmediato el problema que la causa.





Pisos

Limpieza

Para la limpieza de los pisos cerámicos **es suficiente utilizar paños humedecidos en agua** con el agregado de productos apropiados que existen en el mercado. **La limpieza por baldeo puede producir filtraciones** de agua en pisos y muros con la consiguiente aparición de humedad. El uso de ácidos tampoco es recomendable porque pueden dañar.



Golpes

Evite golpear el piso con objetos que puedan dañarlo. (ej: martillazos)

Evite que caigan objetos pesados sobre el piso.



Humedad

Si descubre humedad en alguna parte del piso es muy importante que solucione el problema que la causa.

Grietas y cerámicos flojos

Si aparecieran cerámicos flojos es conveniente que los quite con cuidado y los vuelva a pegar. Se debe eliminar el pegamento original adherido a la carpeta y a los cerámicos sueltos (con cuidado de no romperlos), luego limpiar bien ambas superficies y por último usar pegamento para pisos o algún adhesivo sintético.

Completamientos de pisos

Si la vivienda que recibe no tiene los pisos colocados (por lo general los del baño si), deberá tener en cuenta a la hora de colocarlos:

- a)** que el piso a colocar en la medida de lo posible coincida (en dimensiones y materiales) con pisos existentes ya ejecutados en la vivienda.
- b)** el espesor del piso a colocar deberá coincidir con el espesor previsto en el proyecto, de no ser así es probable que las puertas no cierren y tenga que realizar ajustes en las mismas.
- c)** se recomienda que el piso sea ejecutado por personal especializado, dado que se deberá respetar e igualar niveles existentes, tomado de juntas, etc.

Puertas y ventanas

Chillidos

Si se escuchan chillidos al usar las carpinterías deberá aceitar las bisagras con aceite mineral (no use aceites comestibles)



Golpes

Evite golpear fuerte las carpinterías al abrirlas o cerrarlas ya que pueden dañarse.



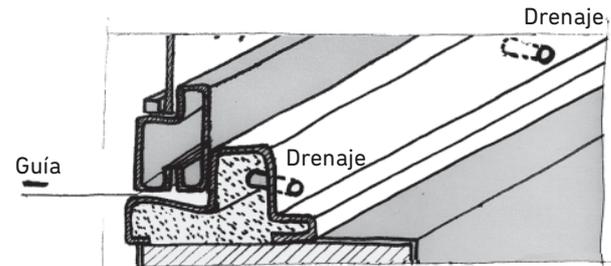
Dificultad para abrir o cerrar

Si las puertas o ventanas son de madera y están hinchadas por la humedad, espere que se sequen y desinchen antes de usarlas.



Limpieza

Limpiar las guías de las ventanas y especialmente los drenajes para evitar que el agua se acumule y se derrame en el interior de la casa.





Recomendaciones para el uso y mantenimiento de la vivienda

Rayones y óxido

Trate de evitar que la pintura de las carpinterías se raye. Si esto ocurre pinte con esmalte sintético lo antes posible para impedir la aparición de óxido. Ante la aparición de óxido lijar bien, limpiar y aplicar convertidor de óxido.



NOTA:
Ver la sección Pinturas para mayor información.
(Páginas 33/34)

Completamiento de carpinterías (postigos)

Si la vivienda que recibe no tiene postigos colocados, deberá tener en cuenta a la hora de colocarlos:

a) respetar en la medida de lo posible el material en que fueron ejecutados los marcos y ventanas (chapa, madera).

b) que la ejecución de los mismos sea realizado por personal capacitado, para garantizar su funcionamiento.

c) En el caso de existir bisagras en los marcos, se recomienda respetar las medidas ya previstas para tal postigo (ancho, alto, espesor).

Pintura

Las puertas y ventanas de madera o metálicas deberán pintarse cada cierto período de tiempo para evitar que se deterioren.

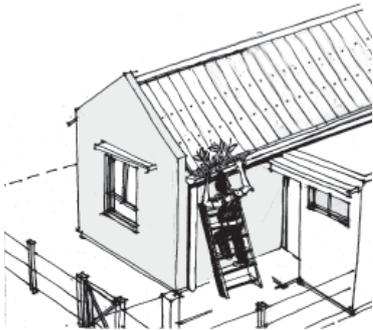


NOTA:
Leer la sección Pintura para saber como debe hacerse.
(Páginas 33/34).

Techos

Limpiar canaletas

Mantenga siempre limpias las canaletas y caños de bajada. Revíselos al menos cuatro veces por año. Durante el otoño hágalo con más frecuencia sobre todo si hay árboles cerca.



Si las canaletas se tapan con hojas se corre el riesgo de que cuando llueva, el agua se rebalse y se meta por el techo. Controle después de grandes vientos el estado de conservación de canaletas y chapas.

Subir y caminar

Si tuviese que caminar sobre el techo de chapa, pise solo sobre la línea de clavos o tornillos. Si camina por otra parte corre el riesgo de caerse o dañar las chapas.



Goteras

Si descubre goteras o manchas de humedad en el interior de la vivienda suba al techo y revise:

✓ Que no haya fisuras en las cargas de mampostería.

Solución: quitar con una espátula todo el material suelto, limpiar y aplicar sellador acrílico o siliconado

✓ Que la pintura de las cargas no esté deteriorada:

Solución: quitar la pintura suelta, limpiar bien y volver a pintar con pintura impermeable.

Si el techo es de chapa:

✓ Que las canaletas estén limpias.

✓ Que no haya fijaciones de chapa sueltas o flojas

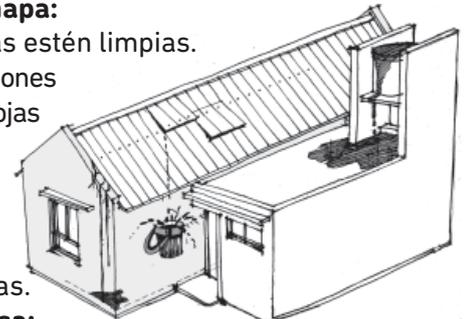
Solución: reclavar y sellar.

✓ Que no haya chapas levantadas.

Solución: reclavarlas.

Si el techo es de losa:

✓ Que la membrana no esté perforada ni despegada.



Tanque de agua

NOTA:

Si el tanque rebalsa, o para hacer la limpieza, lea el apartado Tanque de agua en la sección Instalación Sanitaria. (Página 30)

Golpes

Arrojar objetos sobre el techo puede dañarlo y causar goteras.



Instalación eléctrica

Seguridad en modificaciones y reparaciones

Modificar la instalación por su cuenta puede causarle daños y ser muy peligroso para usted. Si necesita hacer algún cambio llame o consulte a un electricista matriculado.

Enchufes

Cuando utilice artefactos de mucho consumo eléctrico (lavarropas, secadores de pelo, estufas, etc) conecte solo uno por enchufe para evitar sobrecargas y cortocircuitos.

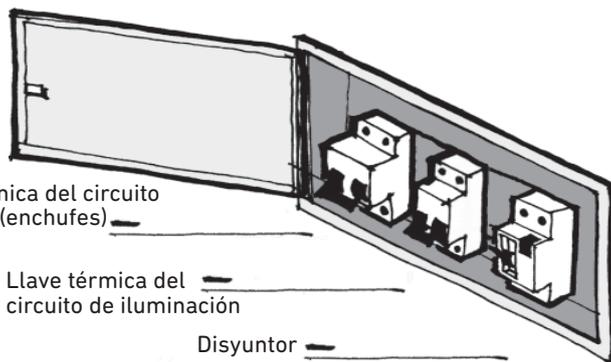
Nunca conecte más de un triple por enchufe.

Si va a utilizar una zapatilla con varios enchufes, compre una con fusible. Es más segura y evita sobrecargas.



Tableros

Existen dos tableros eléctricos en la vivienda, el principal cerca del medidor con una llave térmica y el secundario dentro de la vivienda con un disyuntor y dos o más llaves térmicas.



Disyuntor

Esta llave protege a las personas ante contactos accidentales con electricidad cortando la energía en toda la vivienda. Una vez por mes apriete el botón de prueba para corroborar el buen funcionamiento del disyuntor.



Recomendaciones para el uso y mantenimiento de la vivienda

Llaves térmicas

Protegen a la instalación de sobrecargas o cortocircuitos producidos por el mal funcionamiento de algún artefacto. Una llave es para el circuito de enchufes y la otra para el de iluminación.

Si enchufa algún artefacto y se desconecta la llave térmica, es porque el aparato no funciona correctamente. Desenchúfelo y vuelva a encender la llave, si la falla continua, llame a un electricista. Algunas veces cuando se quema una lamparita se desconecta la llave térmica; para solucionar el problema deberá quitar la lámpara quemada y luego conectar la llave.

Si se corta la luz

Verifique los tableros eléctricos, si el disyuntor y las llaves térmicas están encendidos es que seguramente el corte es generalizado en el barrio. Si el disyuntor o alguna de las llaves térmicas están apagados es que hay un problema dentro de la vivienda. Para intentar solucionarlo lea los puntos anteriores.

Estufas eléctricas

En el caso de utilizar estufas eléctricas, deberán considerarse las siguientes recomendaciones:

- ✓ Mantener enchufados como máximo dos artefactos en forma simultánea, a fin que la instalación eléctrica no se sobrecargue.
- ✓ Estas estufas deben tener siempre enchufes de conexión de tres patas, y conectarse al enchufe de pared sin utilizar adaptadores.



Instalación sanitaria

La instalación sanitaria está compuesta por la Instalación de agua, los desagües cloacales y los desagües pluviales.

Instalación de agua

Tiene por función:

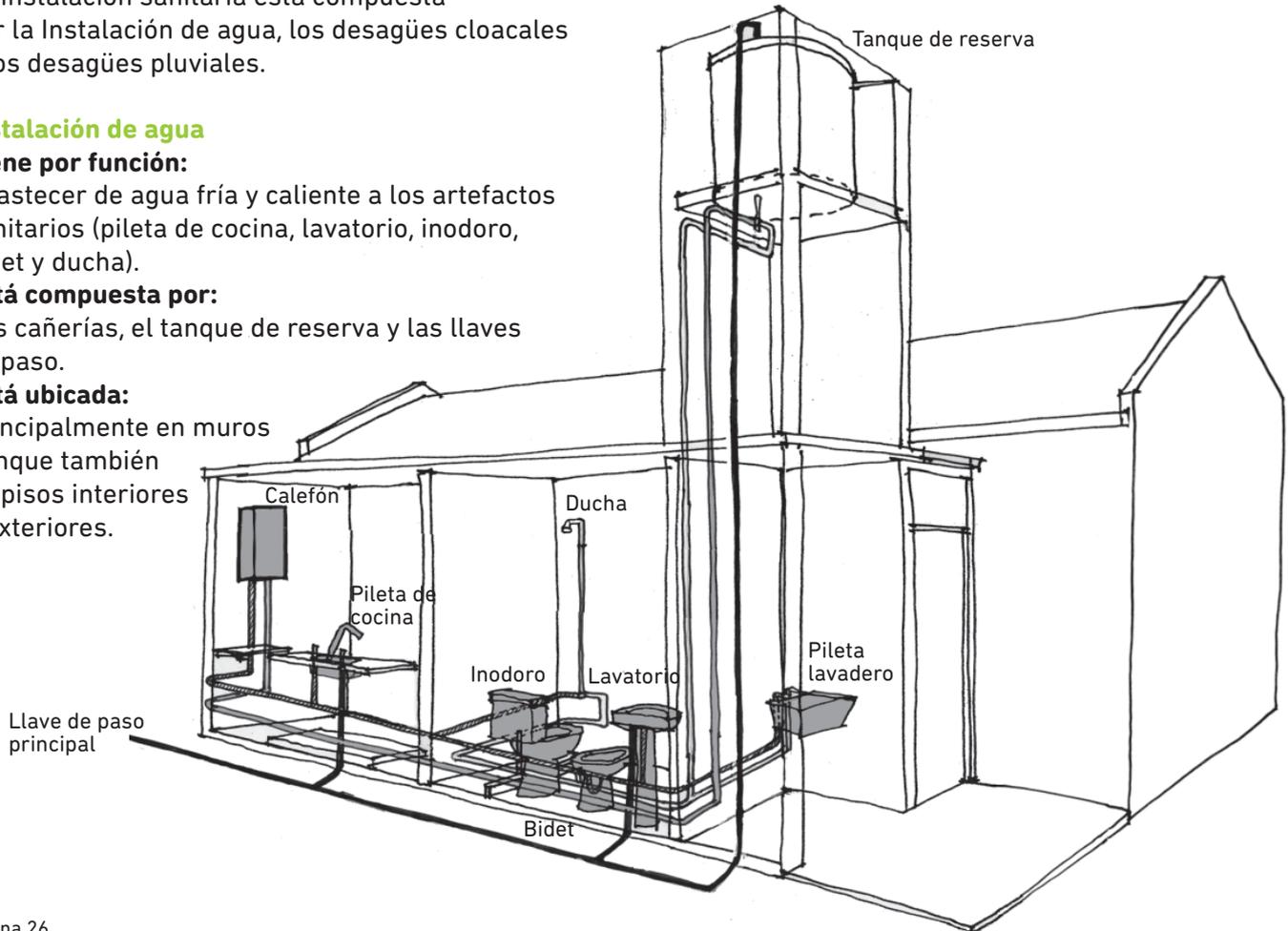
Abastecer de agua fría y caliente a los artefactos sanitarios (pileta de cocina, lavatorio, inodoro, bidet y ducha).

Está compuesta por:

Las cañerías, el tanque de reserva y las llaves de paso.

Está ubicada:

Principalmente en muros aunque también en pisos interiores y exteriores.





Recomendaciones para el uso y mantenimiento de la vivienda

Desagües cloacales

Tienen por función:

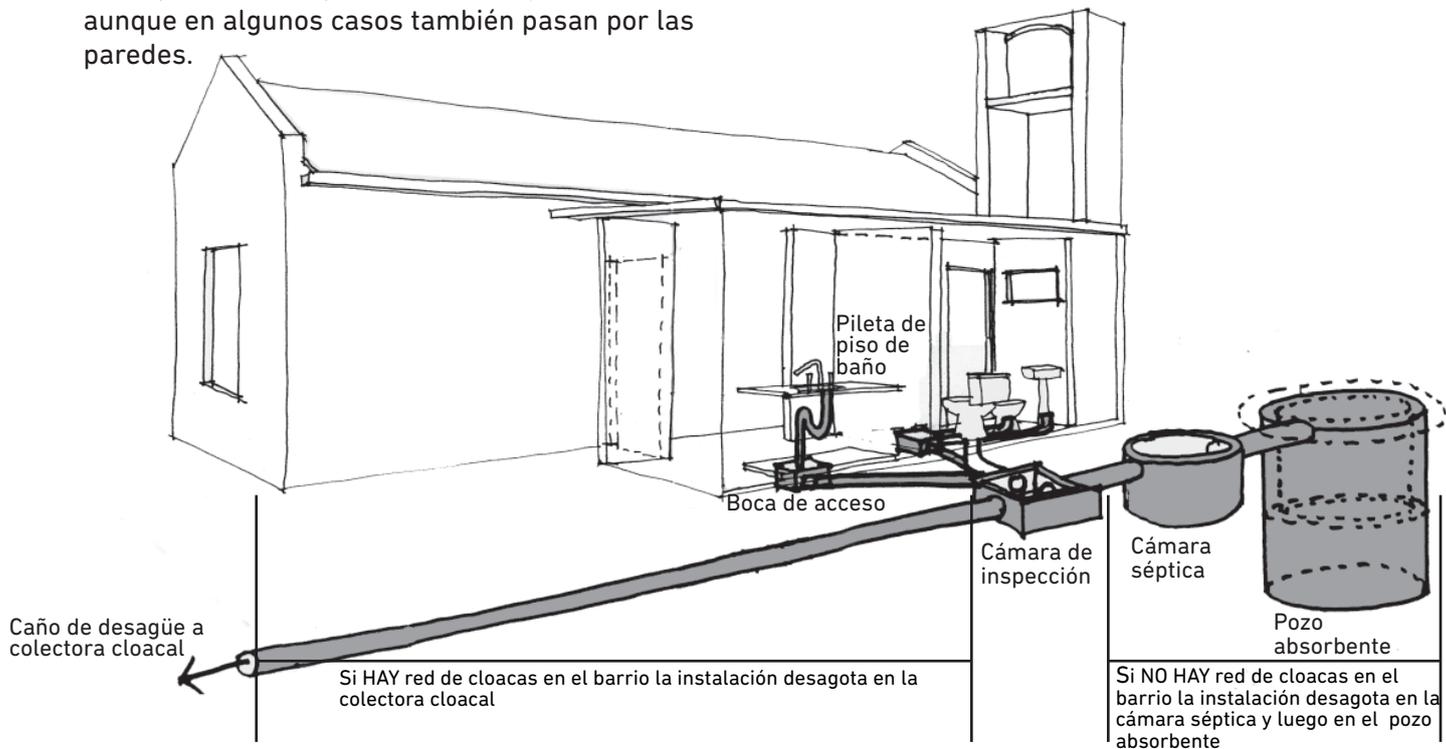
Evacuar el agua usada de inodoros, lavatorios, cocina, etc.

Están compuestos por:

Las cañerías, cámaras de inspección, piletas de piso, bocas de acceso.

Están ubicados:

Principalmente en pisos interiores y exteriores, aunque en algunos casos también pasan por las paredes.





Desagües pluviales

Tienen por función:

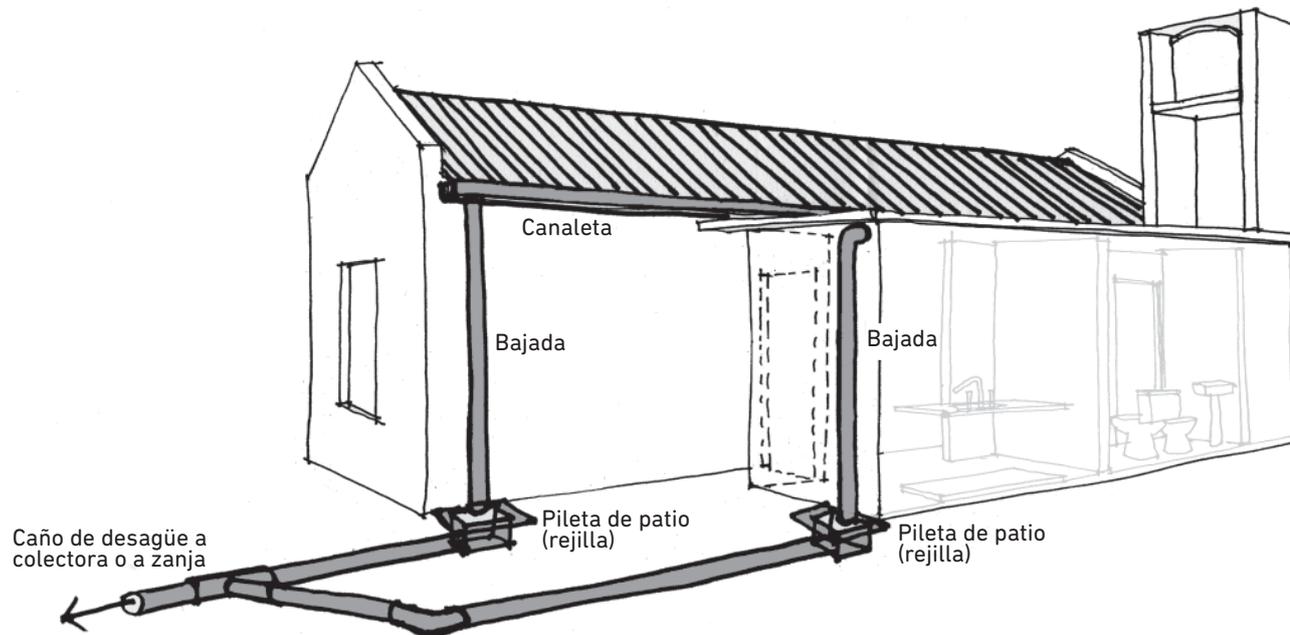
Evacuar aguas de lluvias.

Están compuestos por:

Canaletas, cañerías, piletas de piso, rejillas.

Están ubicados:

En pisos exteriores y en los bordes de los techos (canaletas).

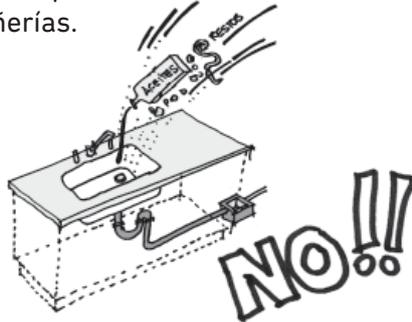


Modificaciones y reparaciones

Modificar la instalación por su cuenta puede causarle algún daño. Si necesita hacer algún cambio llame o consulte a un plomero.

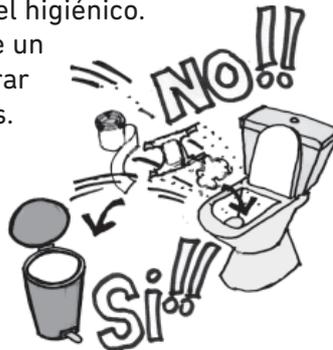
Desagües

Si vierte en los desagües desperdicios, elementos sólidos, aceites, restos alimenticios, pinturas, solventes, etc., puede provocar atascos en las cañerías.



Inodoros

Si arroja objetos sólidos como toallas femeninas, pañales, papeles, etc corre riesgo de tapar la cañería. Trate de arrojar al inodoro la menor cantidad posible de papel higiénico. Se recomienda el uso de un tacho en el baño para tirar todos los objetos sólidos.



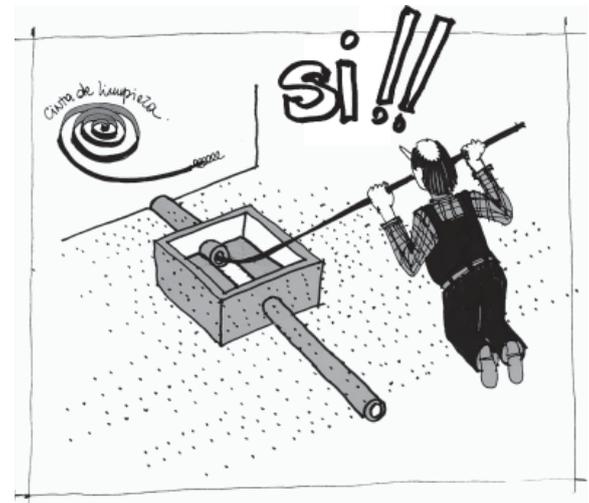
Rejillas de piso

Mantenga siempre limpia y con agua la rejilla del baño, ya que evita que salgan los olores de la instalación.

Mantenga siempre limpias las rejillas exteriores de los desagües pluviales quitando las hojas y la tierra que se acumula en su interior. De esta manera evitará problemas con el agua los días de lluvia.

Cámara de inspección

Es una cámara enterrada con una tapa de hormigón ubicada en el exterior de la vivienda. Sirve para acceder a los desagües cloacales y para poder limpiarlos en caso de que se tapen.



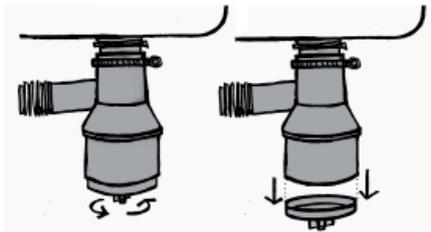


Recomendaciones para el uso y mantenimiento de la vivienda

Y si se tapa?

Si el **desagüe cloacal** se atasca utilice una sopapa sobre el aparato tapado. De persistir el problema levante la tapa de la cámara de inspección e introduzca una cinta de limpieza en el caño con problemas.

Si se tapa la **pileta de cocina**, abra el sifón que se encuentra bajo ésta y límpielo.



Si el **desagüe pluvial** se atasca revise que todas las rejillas de patio estén limpias e introduzca una cinta de limpieza desde las rejillas o desde el cordón de la vereda en el caño con problemas.

Canillas

Ciérrelas con suavidad sin apretarlas mucho. Si gotean, cambie el cuerito.

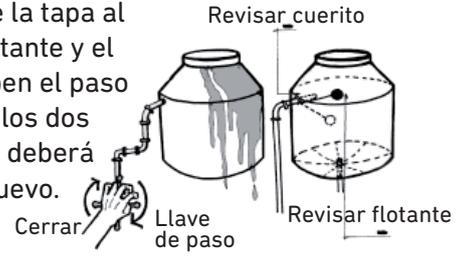
Limpieza del tanque de agua

Trate de limpiar el tanque una vez por año. Con el tanque lleno de agua cierre la llave de paso de

salida y de entrada del mismo, coloque medio litro de lavandina en su interior y déjela actuar por algunas horas. Luego vacíelo abriendo solamente la válvula de limpieza. Finalice cerrando esta válvula y abriendo la llave de paso de salida y la de entrada para ponerlo en funcionamiento.

Y si el tanque de agua rebalsa?

Si el tanque rebalsa primero deberá cerrar la llave de paso principal o la de alimentación del tanque. Luego deberá quitarle la tapa al tanque y revisar el flotante y el cuerito que interrumpen el paso de agua. Si alguno de los dos estuviese deteriorado deberá cambiarlos por uno nuevo.



Pérdidas de agua

Si encuentra pérdidas de agua en alguna parte de la instalación llame a un plomero lo antes posible. Tenga en cuenta que una pérdida de agua puede dañar a otros componentes de la vivienda como paredes, pisos, instalaciones eléctricas y de gas, etc. Por esta razón es importante repararla inmediatamente.

Si no sale agua

Puede deberse a:

- ✓ Corte de agua general.
- ✓ Alguna llave de paso cerrada.
- ✓ Un cuerito dañado y atascado.

Solución: cambiarlo.

Instalación de gas

Seguridad en modificaciones y reparaciones

No modifique la instalación por su cuenta ya que es muy peligroso para usted y además corre riesgo de causar algún daño en la instalación. Sólo un gasista matriculado puede ampliar o modificar la instalación de gas.

Problemas

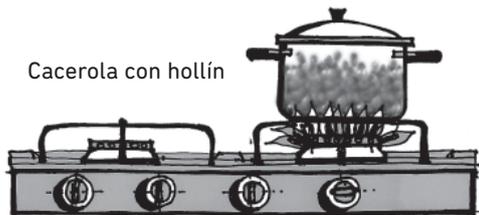
Si detecta problemas en la instalación o en algún artefacto, avise lo antes posible a un gasista.

Precauciones

En ausencias prolongadas, cierre la llave de paso del gas de su vivienda.

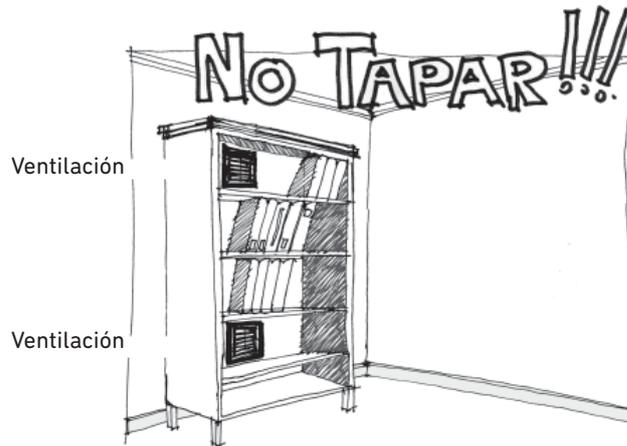
Combustión

El buen estado de la llama (estable y azul), asegura que se está produciendo una buena combustión. Si la llama de la cocina deja hollín en las cacerolas, llame a un gasista, porque es señal de una combustión deficiente, muy peligrosa para la salud.



Rejillas de ventilación

Nunca tape las rejillas de ventilación ubicadas en las paredes.



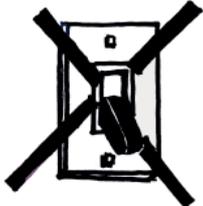
Si hay olor a gas?

- ✓ No accione ni encienda aparatos eléctricos.
- ✓ No encienda fósforos o encendedores y no fume.
- ✓ Verifique que no haya quedado perdiendo gas ningún artefacto. De no encontrar ninguna pérdida cierre la llave general de paso.

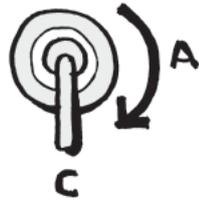


Recomendaciones para el uso y mantenimiento de la vivienda

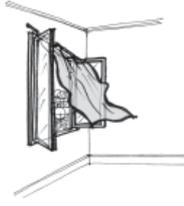
- ✓ Abra puertas y ventanas para que el espacio se ventile y espere hasta que el olor se haya ido.
- ✓ Si el problema fue una avería en la instalación o en un artefacto, no vuelva a abrir la llave de paso hasta haberlos reparado.



No encender la luz



Cerrar la llave de paso



Ventilar

Estufas

Se recomienda la **instalación de estufas de tiro balanceado aprobadas**, debido a que son artefactos que no consumen oxígeno del ambiente y evitan la formación de hongos en las paredes y cielorrasos de la vivienda.

Al momento de tener que comprar una estufa, hay que tener en cuenta las recomendaciones del fabricante respecto al tamaño del ambiente a calefaccionar.

A modo de guía, considerar lo siguiente:

- ✓ Para calefaccionar un dormitorio, colocar un calefactor de 2.000 calorías como máximo.
- ✓ Para calefaccionar un estar comedor colocar un calefactor de 4.000/5.000 calorías.

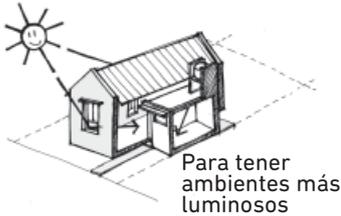
Está **terminantemente prohibido calefaccionar la vivienda de manera improvisada, encendiendo leña, alcohol de quemar, etc; aun cuando la fogata se haga dentro de un recipiente que en apariencia parezca seguro.** Este método resulta perjudicial para la salud de los que habitan la casa, tiñe de negro las paredes y el techo, y es muy posible que sea el foco de incendio de la vivienda.





Pintura

La pintura es un recubrimiento que se aplica sobre los diferentes componentes de la casa para protegerlos de la intemperie, el uso y para crear un entorno más agradable. Con el paso del tiempo la pintura se va desgastando, por lo que se hace necesario un mantenimiento de la misma. En este capítulo le damos información y recomendaciones que lo ayudarán a hacer el trabajo más simple y eficiente.



Por qué pintar?

En el interior: por razones de higiene, para tener ambientes más agradables y luminosos (si pintara con colores claros).

Las puertas y ventanas deben pintarse para aumentar su vida útil, cuando son metálicas para evitar que se oxiden y cuando son de madera para evitar que se pudran. Además las carpinterías pintadas mejoran el aspecto de la vivienda.

En el exterior para proteger las paredes de la humedad y el agua, y para mejorar el aspecto de la vivienda.

Con qué pintar y cada cuánto tiempo?

Existen diferentes tipos de pinturas según el material y según su ubicación sea interior o exterior. Las pinturas expuestas a la intemperie se deterioran más rápidamente que las interiores. Aquí aparecen los tiempos cada cuanto le conviene pintar, éstos son aproximados porque la pintura se puede estropear antes o después de lo indicado.

✓ Muros exteriores

Pinte con látex de exteriores cada 3 años. Con esta pintura impermeabilizará las paredes y evitará que se filtre agua.

✓ Muros interiores

Pinte con pintura a la cal o con látex de interiores cuando vea que la pintura está sucia o descascarada.



La ventaja del látex interior con respecto a la cal es que es más fácil de aplicar y es lavable. Antes de dar la primer mano es conveniente dar una o dos manos de fijador al agua.

✓ Cielorrasos de yeso

Pinte con pintura a la cal o con látex para cielorrasos cuando vea que la pintura está sucia o descascarada.



Recomendaciones para el uso y mantenimiento de la vivienda

Puertas y ventanas

✓ **Metálicas:** pinte con esmalte sintético cada 5 años. En las partes donde haya óxido o la pintura se haya saltado, aplicar primero convertidor.

✓ **Madera:** si son exteriores pinte con barniz cada 2 años, con protector cada 2 años o con esmalte sintético cada 5 años. Si son interiores píntelas cuando vea que la pintura está sucia o descascarada. El protector para madera penetra en la madera dando una protección más efectiva que el barniz, que deja una película superficial más vulnerable a la intemperie.

Preparativos para pintar

Limpieza.

Antes de pintar, las superficies siempre deben estar limpias, secas, desengrasadas, libres de óxido, hongos y partículas de polvo u otro tipo de sustancias ya que impiden la óptima adherencia de la pintura.

Muros y Cielorrasos de yeso.

Los preparativos para pintar un muro o un cielorraso dependen del estado en que se encuentre su superficie:

- ✓ Si desprenden polvillo: deberá aplicarse Fijador
- ✓ Si la pintura o el revoque están viejos y flojos: eliminar con espátula y limpiar bien. Aplicar una mano de Fijador. Emparejar con enduido (para interiores o exteriores según la ubicación del muro) en capas de no más de 1 mm de espesor, esperando 3 hs. entre cada una, hasta obtener la

superficie deseada. Dejar secar y lijar.

Limpiar y aplicar Fijador.

- ✓ Si la pintura está en buen estado: lavar con agua y cepillo.
- ✓ Si hay hongos: eliminar por lavado con 1 parte de agua lavandina diluida con 10 partes de agua. Usar guantes de látex y gafas para evitar el contacto con la piel.
- ✓ Si el revoque es nuevo: esperar 3 meses antes de pintar. Aplicar una mano de Fijador.

Metales: Limpiar la superficie con Aguarrás eliminando grasas, aceites, ceras u otras sustancias. Quitar en forma completa el óxido y la pintura envejecida o floja con espátula, lija, cepillo de alambre o viruta de acero. Luego lijar y limpiar con un trapo humedecido en aguarrás.

Finalmente aplicar dos manos de esmalte sintético

Maderas: Para asegurar una buena terminación al pintar, limpiar la superficie con un cepillo de cerda duro y eliminar las manchas grasosas con aguarrás. Lijar en el mismo sentido de las vetas, hasta obtener una superficie lisa. Luego, según el recubrimiento que desee darle, siga las siguientes recomendaciones:

- ✓ Barniz: aplicar una primer mano de barniceta (1 parte de barniz y 1 parte de aguarrás mineral).
- ✓ Esmalte sintético: aplicar previamente una mano de Fondo Blanco en las partes donde la madera está expuesta.
- ✓ Protector: si la madera es nueva aplicar el protector directamente según especificaciones del fabricante. En maderas pintadas o barnizadas, eliminar completamente la pintura existente.

Frío - Calor

Cómo mantener la casa con temperatura agradable

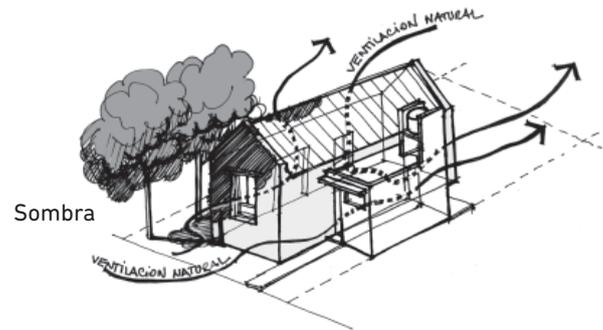
A continuación le damos algunas recomendaciones que lo ayudarán a mantener su casa más fresca en verano y más cálida en invierno y por consiguiente a consumir menos energía.

Para el verano:

- ✓ Usar en el exterior pinturas de colores claros, para disminuir la temperatura de los muros.
- ✓ En verano, mantener abiertas ventanas y postigos durante la noche a fin de ventilar y refrescar la casa. A la mañana siguiente cerrar todo, incluso los postigos, para evitar que entre sol y calor de afuera.
- ✓ Es muy importante plantar un árbol en el lote que permita sombra sobre la casa en verano. Para que el árbol no detenga el sol del invierno, deben tener hojas que caen en otoño.

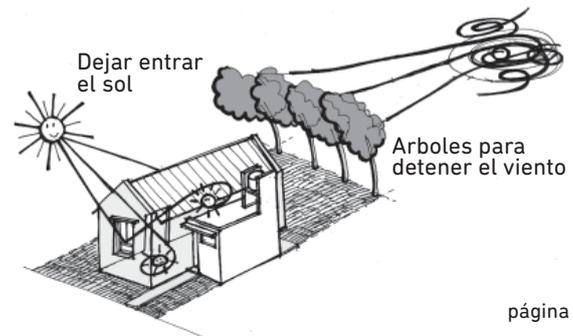
NOTA:

Si decide plantar un árbol, en la sección Perímetro de la vivienda le damos información y algunas recomendaciones importantes que lo ayudarán. (Páginas 15/16/17).



Para el invierno:

- ✓ Si su vivienda tiene algún cerramiento vidriado sin protección al exterior (postigos, cortina de enrollar) realice el esfuerzo de colocarlo, para aislarse del frío y del calor. De no tener la posibilidad, coloque cortinas de tela en el interior.
- ✓ Evite la excesiva filtración de aire por puertas y ventanas, colocando burletes en las mismas.
- ✓ Es importante permitir el ingreso de sol directo dentro de la casa, abriendo postigos y corriendo cortinas. Durante la noche, el cierre de postigos ayuda a mantener el calor dentro de la vivienda.





Información general

Extravío de documentación

Si usted ha perdido la documentación de la vivienda deberá iniciar un expediente en el Instituto, Delegaciones y/o Municipios solicitándola nuevamente. Debe presentar: denuncia policial (en caso de robo o hurto); y/o Exposición civil pública (en caso de extravío), que se realiza en las Delegaciones de la Dirección Provincial del Registro de las Personas.

Direcciones y teléfonos de utilidad

Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

Avenida 7 N° 1267 e/ 58 y 59 – (1900) La Plata.
Horario de atención: 9 a 15 hs.
Conmutador: (0221) 429-4900

Teléfonos

Dirección General de Obras

(0221) 429-4965

Departamento Elaboración de Proyectos
(0221) 429-5188





Información general

Dirección General de Administración

(0221) 429-4978

Departamento Financiero

(0221) 429-5106 / 429-4977

Línea gratuita / Fax

0800-333-4822 (IVBA)

Mesa de Entradas

(0221) 429-5100

Dirección General de Inmobiliario y Social

(0221) 429-4986/4985

Departamento Contralor de Adjudicatarios
y Ocupación

(0221) 429-5128

Departamento Escrituraciones

(0221) 429-5125

Departamento Selección de Aspirantes

(0221) 429-5121

Departamento Organización de Consorcios

(0221)-429-5171

Dirección de Política Habitacional

(0221) 429-4971

Página web

www.vivienda.mosp.gba.gov.ar

Delegaciones

Mar del Plata

Hipólito Irigoyen N° 2556

Horario de atención: 9 a 15 hs.

Tel/Fax: (0223) 491-7777

Bahía Blanca

Soler N° 231

Horario de atención: 9 a 15 hs.

Tel/Fax: (0291) 455-3396/456-4356

Esta guía es el producto de un trabajo colectivo, concebido y diseñado con el fin de acompañar a las familias en el cuidado de su vivienda y en la organización de su barrio.

Participaron en su elaboración profesionales y técnicos pertenecientes al **Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires**, quienes aportaron el conocimiento y la experiencia acumulados en el ejercicio de su labor cotidiana.



Instituto de la Vivienda

Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos



Buenos Aires
Provincia