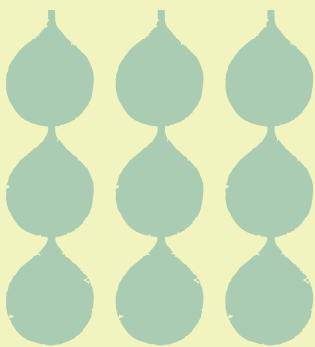




# ▶ CONSTRUYENDO CAMBIOS



PROGRAMA DE  
INTEGRACIÓN  
SOCIAL Y  
TERRITORIAL



## DS 19

## Guía para PROPIETARIOS





# 1 Información General:

Acabas de recibir las llaves de tu nueva vivienda y como Serviú Valparaíso queremos informarte sobre las regulaciones que existen para garantizar la calidad de esta propiedad.

Debes saber que toda empresa inmobiliaria o constructora tiene la obligación de cumplir las normativas que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones del MINVU, en cuanto a los plazos de responsabilidades de las distintas partidas de la vivienda, las que se extienden

hasta los 10 años en su vigencia.

## 2 ¿Qué hacer en caso de detectar una falla?:

Si detectas un desperfecto en tu vivienda tienes derecho a hacer valer la garantía legal que respalda la adquisición. Para ello, es recomendable contactar a la empresa inmobiliaria o constructora a la que se compró la vivienda a través del Servicio al Cliente o de Post Venta, de acuerdo al procedimiento indicado cuando se realizó la entrega de la casa o departamento.

Las garantías tienen distintas vigencias, de acuerdo al tipo de desperfecto, las cuales te detallamos a continuación:

- **GARANTÍA DE TERMINACIONES: 3 AÑOS**

Se refiere a fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como: cielos, pisos, puertas, revestimientos y pinturas exteriores, barnices, alfombras, cerámicos, quincallería, muebles adosados o empotrados a la construcción.

▶ El plazo se cuenta desde la inscripción de la vivienda en el Conservador de Bienes Raíces.

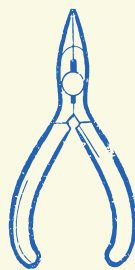
- **GARANTÍA DE INSTALACIONES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS: 5 AÑOS**

Corresponde a fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como: cubiertas de techumbres, ventanas, estructuras no soportantes de muros y cielo, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, redes de instalaciones tales como eléctricas, de corrientes débiles, de calefacción, de climatización, de gas, sanitarias, redes húmedas y secas de incendio, sistemas de evacuación de basuras, instalaciones y equipos eléctricos mayores tales como ascensores, equipos de presurización, calderas colectivas y grupos electrógenos.

▶ Este plazo se cuenta desde la recepción municipal del inmueble.

- **GARANTÍA DE ESTRUCTURA: 10 AÑOS**

Corresponde a fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, tales como: cimientos, sobrecimientos, fundaciones, muros soportantes, losas, vigas, cadenas, pilares, estructura de techumbres y entramados horizontales o verticales de carácter estructural.



► **ES IMPORTANTE QUE TENGAS CLARO QUE ESTAS GARANTÍAS NO CUBREN DAÑOS POR:**

- Desgaste normal
- Uso indebido
- Accidentes domésticos
- Falta de mantenimiento
- Trabajos realizados por el comprador

### 3 Recomendaciones para el cuidado de la vivienda

► **PARA PROLONGAR EL BIENESTAR EN EL USO DE LA VIVIENDA TE ACONSEJAMOS REALIZAR ESTAS ACCIONES DE FORMA PERIÓDICA PARA ASÍ EVITAR DAÑOS A CAUSA DE LA HUMEDAD:**

- Ventilar en forma diaria, abriendo parcialmente ventanas para que produzcan alguna corriente de aire.
- No tapar celosías de ventilación en cielos, puertas, ventanas o muros.
- Mantener limpias las perforaciones que existen en la parte inferior de las ventanas correderas.
- Ventilar los baños, durante y después de haber tomado duchas calientes.
- No secar ropa en el interior de su vivienda.
- Evitar tener un número excesivo de plantas interiores.
- Regar plantas interiores con moderación.

► **PARA EVITAR FILTRACIONES POR LLUVIA:**

- Limpiar canales y bajadas de aguas lluvias (casas).
- Revisar techumbres (casas).
- Revisar sellos de ventanas (si es necesario corregir con silicona).
- Revisar perforaciones del riel de ventana.

► **MANTENCIÓN DE ARTEFACTOS PARA PREVENIR FILTRACIONES:**

- Cambiar sellos de silicona en duchas, tinas, vanitorios, WC y lavaplatos (en caso de cambio utilizar silicona con fungicidas para evitar hongos).
- Revisar mecanismo del WC y gomas.
- Limpiar sifones de lavamanos y lavaplatos (cambiar cuando se detecte dificultades de escurrimiento).
- Cambiar gomas de grifería cuando el corte de agua no sea total.
- Revisar fragües de cerámicos en pisos y paredes.

## 4 Sobre Los Condominios:

Los propietarios de viviendas que son parte de condominios deben conocer y cumplir las disposiciones de la Ley N° 20.168 y el Decreto Supremo del MINVU sobre el Régimen de copropiedad inmobiliaria.

### ► DEBES SABER QUE EXISTEN TRES ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, CADA UNO CON SUS TAREAS Y FACULTADES:

- **Asamblea de copropietarios:** Es la máxima autoridad del condominio y está compuesta por todos los propietarios para tomar decisiones del condominio.
- **Comité de administración:** Es el nexo entre la asamblea y el administrador. Es una especie de directiva que vela por el funcionamiento del condominio.
- **Administrador:** Puede ser una persona o una empresa designado por la asamblea. Es responsable del cuidado del de los bienes de usos comunes, preservar los bienes y administrar el condominio junto con el cobro de los gastos comunes.

## 5 Mantención Áreas Comunes:

**Es de responsabilidad del administrador del condominio** cuidar los bienes comunes y realizar sus mantenimientos preventivos, tales como: áreas verdes, aguas lluvias, seguridad, etc.

**En el caso de los sumideros de aguas lluvias,** es recomendable que el administrador, antes de la época invernal, revise estado de rejilla de sumidero, limpiar el fondo y mantener limpias de hojas las calles del condominio.

**Si se detecta un desperfecto en las áreas comunes,** cada propietario puede hacer saber la situación al comité de administración y al administrador para que tome las medidas del caso para hacer valer la garantía, como representantes de la comunidad.

**Incluso la ley faculta a los propietarios** de, en caso de no tener respuestas ante garantías, a presentar acciones legales contra la inmobiliaria y/o constructora.

Para mayor información  
contáctanos:



#### Presencial

OIRS SERVIU  
Valparaíso

Bellavista 120,  
Valparaíso.

Lunes a viernes de  
9:00 a 13:00 horas

#### Online

[www.serviupalparaiso.minvu.gob.cl](http://www.serviupalparaiso.minvu.gob.cl)

#### Teléfonos

32-2263655

32-2263647

322263649

32-2263652

#### Redes Sociales

 @Serviuvalpo

 @Serviuvalpo

 Serviu Valparaíso

En nuestra página y redes sociales encontrarás las direcciones de nuestras Oficinas de información en la región.