

BIENVENIDO A TU NUEVO HOGAR



**■ ■ ■ MALPO**  
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA



## BIENVENIDO A SU NUEVA CASA MALPO

Constructora Malpo, le da la más cordial bienvenida a su vivienda. Felicidades.

Hacemos llegar este Manual de Uso y Mantenición que le será de suma utilidad, ya que tiene como propósito que usted conozca su vivienda y aprenda a realizar las mantenciones a tiempo y así prolongar la vida útil.

Este Manual ha sido confeccionado por expertos, quienes han volcado todos sus conocimientos para que usted disfrute de su vivienda plenamente. Recuerde que el mantenimiento de la vivienda es de su responsabilidad.

Lo invitamos a disfrutar de su nuevo hogar.

  
Ricardo Chamorro Otto  
Director Técnico

  
Ronald Torres  
Jefe de Calidad

## ÍNDICE

BIENVENIDA	2
PRESENTACIÓN	5
¿CUÁL ES EL PERÍODO DE GARANTÍA DE SU VIVIENDA?	
¿QUÉ SON LAS MANTENCIONES PERIÓDICAS?	
¿POR QUÉ LEER ESTE MANUAL?	
ESTRUCTURA SOPORTANTE	6
FISURAS EN MUROS Y TABIQUES	7
TECHUMBRES Y AGUAS LLUVIAS	8
TERMINACIONES	9
PISOS	
CUBREPISOS	
PINTURAS INTERIOR Y EXTERIOR	10
PUERTAS Y VENTANAS	12
PUERTAS	
VENTANAS	
HUMEDAD	
¿CÓMO CONTROLAMOS LA HUMEDAD?	

INSTALACIONES SANITARIAS	14
CONSIDERACIONES GENERALES	
LA SOLUCIÓN	
¿QUÉ HACER ANTE ESTOS PROBLEMAS?	
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	15
INSTALACIONES DE GAS	16
MANTENCIÓN EXTERNA DE LA VIVIENDA	17
RECOMENDACIONES	
OBSERVACIONES AL MOMENTO DE	18
RECIBIR SU VIVIENDA	
PREVENCIÓN DE RIESGOS Y ACCIDENTES	
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL NUEVO PROPIETARIO	20
GARANTÍAS DE LA VIVIENDA	
GARANTÍAS DE CONSTRUCCIÓN	
PLAZOS	
CALENDARIO DE MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA	22
SERVICIO AL CLIENTE	23



# PRESENTACIÓN

Constructora Malpo ha desarrollado este manual con el objetivo de dar a conocer a usted las ventajas de adquirir una vivienda con la calidad y seguridad que solo Constructora Malpo le puede brindar. Este Manual debe ser leído cuidadosamente. Así quedará completamente informado sobre el correcto uso, cuidado y mantención de las instalaciones y/o elementos de su vivienda.

EXISTEN VARIOS ASPECTOS QUE SON IMPORTANTES QUE USTED CONOZCA.

## ¿Cuál es el período de garantía de una vivienda?

Desde que su vivienda cuenta con recepción municipal, existen plazos para hacer efectivas las garantías en caso de fallas o defectos conforme a la ley 20.016.

- 10 años cuando afectan la estructura.
- 5 años cuando afectan a los elementos constructivos o de instalaciones.
- 3 años cuando afectan las terminaciones.

## ¿Qué son las mantenciones periódicas?

Son todas aquellas que se realizan en forma habitual cada cierto tiempo o por temporadas, para evitar el deterioro de la propiedad, prolongar la vida útil de los elementos de la vivienda y evitar desperfectos por falta de revisiones.

## ¿Por qué leer este Manual?

En la construcción de su vivienda, Constructora Malpo utiliza materiales de alta calidad, y cuenta con un equipo de profesionales y técnicos quienes velan porque se cumplan con todas las disposiciones propuestas en los proyectos ofrecidos por la empresa y con la normativa legal correspondiente (Ley General de Urbanismo y Construcción).

Asumiendo esta responsabilidad, Constructora Malpo asegura a sus clientes una vivienda de calidad. Sin embargo, existen ciertos cuidados y mantenciones necesarias para conservar su vivienda en perfectas condiciones.

Una vivienda es el bien máspreciado, le invitamos a cuidarla para que usted y su familia la disfruten por muchos años.



## ESTRUCTURA SOPORTANTE

Es el conjunto de elementos que vinculados entre sí son capaces de generar la resistencia y apoyo para mantener el espacio arquitectónico sin sufrir deformaciones en la vivienda. Incluye: cimientos, sobrecimientos y radieres; pilares, vigas y losas; muros y techumbre.

Constructora Malpo utiliza materiales de excelente calidad para hacer de la estructura de su vivienda la más resistente e invulnerable. Sin embargo, existen situaciones que debe evitar para sortear dificultades derivadas de una mantención no profesional y mal asesorada.

Si desea realizar una modificación en la estructura de la vivienda debe tener en cuenta:

- Revisar siempre los planos de las instalaciones, para así evitar daños involuntarios.
- Asegurarse de ubicar el lugar exacto donde se encuentran llaves de paso de agua y gas.

- La misma recomendación se hace para los empalmes eléctricos y cualquier conexión de este tipo.

Es importante recalcar que si usted no sabe arreglar un desperfecto de estas características, no intervenga hasta llamar a un técnico especialista.

Para realizar cambios en el interior de la vivienda, debe saber:

- Si bien es posible mover o eliminar tabiques, no debe modificar de ninguna manera vigas, pilares, tensores o diagonales.
- Cualquier inconveniente derivado de intervenciones en la estructura de la vivienda puede ocasionar graves daños.
- Consulte siempre con un profesional calificado.

## FISURAS EN MUROS Y TABIQUES

Las fisuras en construcción son grietas que pueden aparecer en muros, pavimentos o en las uniones de los distintos elementos que componen la edificación de una vivienda.

Existen fisuras que no son peligrosas para la estructura de la vivienda. De hecho la gran mayoría de ellas aparecen por ajustes de los mismos materiales.

Las grietas suelen presentarse con mayor frecuencia en muros y tabiques, y las uniones entre ellos. Las fisuras tardan de 2 a 3 años en aparecer luego de terminada la construcción de la vivienda.

Los muros de las viviendas están hechos generalmente de hormigón armado y ladrillo, además dependiendo de las características de cada vivienda, las paredes podrían estar estucadas con cemento y/o yeso. En este tipo de material, al

producirse el proceso de fraguado y la posterior adaptación al terreno, surgen las grietas o fisuras. Las fisuras pueden también ser provocadas por movimientos sísmicos, cambios de temperatura y humedad.

### ¿Cómo evitar una fisura?

Es prácticamente imposible, sin embargo existen varios métodos para repararlas:

- Si necesita colgar un cuadro o algún objeto como adorno en los muros de hormigón o ladrillo, use taladro y tarugos plásticos.
- Evite utilizar martillos o hacer agujeros muy grandes.
- Recuerde que los tabiques son frágiles y todos tienen cavidades al interior.

### ¿Cómo repararemos una fisura?

1.- Limpiar cuidadosamente la fisura eliminando la mayor cantidad de agentes contaminantes, como polvo, pintura, pastas o partículas finas de hormigón, que impiden que los productos de relleno se compacten al material donde se originó la grieta.

2.- Para hacer esta limpieza utilice una máquina aspiradora, agua o cualquier líquido de aseo, cuidando que sea una solución que no tarde mucho tiempo en secar.

3.- Rellene la fisura con un elemento sellante que se expanda y comprima para efectos de los constantes cambios estructurales de una vivienda y, además que pueda pintarse para mantener la estética de la vivienda.

## TECHUMBRES Y AGUAS LLUVIAS

Las techumbres forman una parte muy importante de su vivienda, puesto que es el elemento que protege a usted y su familia. Están hechas generalmente de vigas que sujetan las piezas, colocadas en forma inclinada para que se deslicen las aguas lluvias. Lo que cubre la techumbre se le denomina tejado o cubiertas y es lo que verdaderamente está expuesto a las inclemencias del clima.

### ¿Cómo evitar su deterioro?

Mantener en buen estado esta parte de la vivienda es fundamental. Para eso debe tener en cuenta que:

- Las goteras, además de molestas, pueden deteriorar con bastante facilidad la vivienda si no son tratadas a tiempo. Para evitarlas debe revisar periódicamente techumbre y tejado, ideal sería hacerlo al comenzar y terminar la temporada de lluvias.
- Cuando revise los tejados, no camine sobre ellos, coloque un soporte (una tabla de madera) que sea

capaz de sujetar el peso de su cuerpo y transite solo por el lugar donde están colocadas las vigas. Esto evitará que las planchas se quiebren o doblen. A los costados de los techos se encuentran las canaletas, primer elemento que sirve para guiar a las aguas lluvias. Consiste en un sistema de canales, canaletas y bajadas, incorporadas a las viviendas que llevan las aguas lluvias a los sistemas de absorción, establecidos al interior del terreno, o que los conectan con los sistemas urbanos de evacuación de aguas lluvias. La mantención de estas canales y bajadas de agua es muy importante, sobre todo al comenzar los fríos y las lluvias.

### ¿Cómo mantenerlas en buen estado?

Limpiar las canaletas requiere de mucho cuidado. Hojas, excrementos de aves e incluso barro, muchas veces hacen verdaderos "tapones".

- Revise y limpie en otoño e invierno una vez a la semana.





## TERMINACIONES

### PISOS

Constructora Malpo utiliza materiales de calidad para cubrir los pisos de su vivienda. Sin embargo y debido al uso diario que este tiene en la vivienda, puede sufrir ciertos deterioros si no se le cuida como corresponde.

### CERÁMICOS

Su limpieza y mantención diaria logran que su aspecto luzca como nuevo durante bastante tiempo.

#### ¿Cómo lograrlo?

- Existen productos de limpieza formulados especialmente para cerámicas, pero antes de aplicarlo, debe eliminar la suciedad acumulada con una escoba, trapo especial para atrapar polvo o una aspiradora.
- Limpie las cerámicas con un trapero húmedo más el producto de limpieza elegido. Debe tener en cuenta que este tipo de pisos siempre deben enjuagarse con agua limpia y tibia.

- Para evitar accidentes, deje secar el piso sin que nadie entre al lugar recién aseado. Los pisos cerámicos son utilizados en la mayoría de las viviendas actuales por ser fáciles de limpiar y resistentes a la humedad, por lo que su vida útil es prolongada.

### CUBREPISOS

Es usado en las viviendas para revestir los pisos de los dormitorios. Para ello es fundamental aspirarlo a diario, de lo contrario el polvo, pelusas, pelos de animales y cabellos se incrustan en el cubrepisos y eso constituye el principal daño para este tipo de superficie. Por lo tanto un aspirado diario y usar limpiapiés constituyen factores principales para aumentar su vida útil.

A pesar de las recomendaciones anteriores, es normal que luego de cierto tiempo, el cubrepisos se ponga opaco. Cuando esto ocurre es necesario acudir a ayuda profesional. Es recomendable hacer una limpieza a fondo una vez por año.



## PINTURAS INTERIOR Y EXTERIOR

El color de las paredes muchas veces denota la personalidad de la familia que vive aquella vivienda. Las Viviendas Malpo si bien utilizan pinturas de calidad, estas tienen una duración limitada.

Por lo tanto, si usted decide darle un toque personal a su vivienda a sus muros, puertas, tabiques, cielos, entre otros le aconsejamos:

- La superficie que va a pintar debe estar completamente libre de humedad, grasa, cera o cualquier otro elemento que impida la compenetración entre la pintura y la superficie.
- Las maderas y los yesos deben tener un tratamiento especial, ya que son superficies difíciles de tratar y requieren de una limpieza donde queden libres de polvo y tierra.
- Cualquier tipo de superficie es conveniente lijarla suavemente antes de aplicar la pintura.
- Para que la pintura quede uniforme y no con la forma de cada pincelada del rodillo o la brocha, no debe forzar las pasadas de estos en la superficie.
- Procure revolver la pintura para evitar la aparición de grumos o gradaciones del color.
- Respete siempre los tiempos indicados entre una aplicación y otra, y la cantidad de solvente sugerido. Si la mano de pintura ha demorado mucho en secarse, es posible que haya cometido el error de aplicar una capa muy gruesa o hay un alto nivel de humedad y frío en el ambiente.
- Si está pintando el interior de su casa, procure que haya buena ventilación.

Es recomendable barnizar las maderas todos los años; los cielos y muros de baño y cocina, una vez por año; habitaciones interiores, cada dos años. Las estructuras metálicas deben estar en constante supervisión ante la inminente aparición de óxido. Si este fuera el caso, se debe limpiar con un producto anticorrosivo y luego volver a pintar. La única manera de mantener la pintura en el tiempo es repararla y protegerla de la humedad.



## PUERTAS Y VENTANAS

Puertas y ventanas son una parte fundamental de su vivienda. Constructora Malpo utiliza en sus viviendas ventanas de aluminio de calidad. Para ambos elementos se necesitan cuidados especiales.

### PUERTAS

No golpee las puertas al cerrarlas. Esto provocaría que las bisagras se suelten, desfigura los marcos donde se sujeta la puerta y produce deterioros en los muros aledaños.

Si las bisagras presentan algún problema, bajo ninguna circunstancia tire la puerta. Procure mantenerlas siempre lubricadas con aceite o grasa, evitará así forzar el movimiento de las bisagras y ruidos molestos.

La dificultad más frecuente en las puertas es la hinchazón de la madera durante el invierno. Esto ocurre principalmente por la humedad ambiental. Cuando esto pase, no debe cepillarlas o rebajarlas, puesto que al volver a la temporada de calor, la puerta volverá a su estado normal.

### VENTANAS

Las ventanas de aluminio requieren de un mantenimiento por temporada.

Al igual que las puertas, se debe evitar golpearlas, ya que el efecto rebote de estas provocan daños en los marcos, pestillos y cierres.

Para limpiarlas utilice solo agua y un detergente suave. Recuerde que usar productos ásperos o ácidos pueden dañar seriamente el aluminio.

Los rieles por los que circulan las ventanas deben estar libres de cualquier suciedad que impida su normal desplazamiento. Hojas, tierra, arena más agua es una mezcla fatal para los rodillos de una ventana de aluminio. Se debe aspirar o barrer la suciedad cada vez que sea percibida.

Con el tiempo, los rodillos de las ventanas se van desgastando, lo que provoca un desnivel entre el marco y la ventana misma. Cuando esto suceda busque a un profesional para que cambie las piezas dañadas.

Jamás cambie de posición las ventanas, esto haría que al llover, el agua escurra hacia dentro de la casa.

### HUMEDAD

Vamos paso a paso.

En primer término el cliente debe tener conocimiento de que su vivienda está construida con materiales que para conjugarlos se requiere de mucha agua. Cemento, ladrillo, arena, entre otros, son elementos de construcción esenciales y sin este importante líquido no podrían fusionarse.

Durante el primer año, luego de construida la vivienda, es muy importante que ventile su vivienda. La razón? Aún hay mucha humedad acumulada en la estructura. Procure mantener ventanas abiertas para facilitar el secado de los muros.

No obstante, el invierno es un período donde la humedad es muy difícil de controlar, es en esta época donde se produce la condensación de agua dentro de la vivienda, porque la temperatura ambiental es más alta dentro que fuera de la casa. El vapor de la ducha, el vapor de los alimentos al cocinarlos, el secar la ropa dentro de la vivienda, la poca ventilación, más el calor que emiten estufas, crean el ambiente propicio para la generación de

humedad extrema, lo que produce que el vapor convertido en agua se deslice por los muros interiores de la vivienda.

Expertos de la construcción aseguran que una vivienda genera cinco a seis litros de agua al día y si esto no es debidamente eliminado, se acumula impregnándose en forma líquida en las paredes y muros.

Entre los principales problemas que genera la humedad, podemos señalar los siguientes:

- Desarrollo de enfermedades respiratorias, tales como asma y alergias.
- Aire insalubre y malos olores.
- Excesivo consumo de calefacción.
- Menor durabilidad de sus viviendas.
- Daños en las pinturas, papeles y recubrimientos en general.
- Generación de procesos orgánicos (moho).
- Presencia visible en muros y pisos (polvo blanco).
- Condensación en cristales y paredes.

### ¿Cómo controlamos la humedad?

Existen varios factores que pueden ayudar a disminuir el problema:

- Abrir las ventanas todos los días para ventilar su casa.
- Evite usar calefactores de combustión en recintos cerrados.
- Privilegie el uso de calefactores y estufas eléctricas.
- Durante la noche, mantenga las puertas abiertas de sus habitaciones.
- Durante el invierno, evite secar ropa dentro de la vivienda y si es inevitable, hágalo en una pieza con ventilación.
- Cuando cocine, mantenga las ventanas abiertas para el que vapor salga hacia el exterior.
- Después de la ducha, abra la ventana.
- No caliente o hierva agua encima de las estufas.
- No seque la ropa en el interior de los dormitorios y del living comedor. Separe camas y muebles de los muros.
- Limpie las canaletas de las ventanas.

- No planche ropa húmeda en un lugar completamente cerrado.
- Seque a primera hora las gotas de los vidrios en las ventanas.

Estas recomendaciones están enfocadas a evitar actividades generadoras de humedad dentro de las casas, así como también dar a conocer algunos hábitos que mejoran la calidad de vida familiar y habitabilidad al interior de su hogar.

### ¿Qué precauciones debe tener con la humedad cuando realiza una modificación o transformación de su vivienda?

Si utiliza paneles de yeso laminado para hacer una separación o aislar aún más alguna habitación hay que tener mucho cuidado, puesto que este material absorbe mucho más la humedad que cualquier otro elemento para la construcción. No obstante, cualquier filtración puede evitarse aplicando un impermeabilizante y pintura plástica.

# INSTALACIONES SANITARIAS

## CONSIDERACIONES GENERALES

Las instalaciones sanitarias son elementos importantes de su vivienda y la mantención de la red de agua potable requiere de una constante preocupación.

Los problemas que se generan en las instalaciones sanitarias de las viviendas y que son del cuidado del propietario, son el desgaste de las gomas de ajuste y cierre de las llaves. Esto produce goteras, filtraciones y el deterioro de todo lo que esté a su alrededor. Este inconveniente se produce en llaves por donde circula agua caliente y fría.

### La solución

- Estar atento a la más mínima gotera y poner atención si le cuesta abrir o cerrar una llave. Estos son signos de que algo está fallando.
- No deje pasar el tiempo y repare o cambie las piezas deterioradas, así evitará un daño mayor en su baño y cocina.
- Si la filtración es interna, debe consultar un técnico especialista para detectar la fuga.

- Para facilitar la tarea del técnico, tenga a mano los planos de las instalaciones, de esta manera el experto no buscará "a ciegas" la filtración.

Otra dificultad que puede presentarse en baños y cocina es la obstrucción de los desagües de lavamanos, ducha, lavaplatos y lavaderos.

### ¿Qué hacer ante este problema?

- Limpie los sifones de lavaplatos y lavamanos porque es ahí precisamente donde comienzan a almacenarse los residuos. Así evitará que estos lleguen a los desagües y se transforme en un problema mayor.
- Use rejillas en todos los desagües. En el caso de las duchas compre un filtro plástico o de metal para el resumidero.
- No elimine pañales, toallas higiénicas, papel higiénico o de cualquier tipo, restos de comida y

todo elemento que pueda acumularse en los desagües.

- No bote basura en las cámaras de alcantarillado, esto puede ocasionar una obstrucción que afecte a su vivienda y las de sus vecinos, además de generar un grave problema sanitario, comprometiendo la salud de su familia y los que viven a su alrededor.

Mención aparte merece la mantención de su calefón. En las rejillas y tubo de ventilación se acumula hollín, lo que dificulta el paso de los gases tóxicos despedidos por el aparato y puede provocar un grave accidente.

### ¿Qué hacer?

Si no tiene el suficiente conocimiento para limpiar usted el calefón, es recomendable que consulte con un técnico.

# INSTALACIONES ELÉCTRICAS

## CONSIDERACIONES GENERALES

El circuito de la red eléctrica de las viviendas de Constructora Malpo está emplazado de tal manera de cubrir las necesidades de electricidad del cliente y su familia. Una instalación eléctrica bien hecha requiere de una mantención y atención permanente.

### ¿En qué fijarse?

- No coloque más enchufes de los que ya hay en la vivienda.
- Si hay bebés y niños en la casa, tenga la precaución de poner protectores en cada enchufe de la casa.
- No alumbre la vivienda con ampolletas de más de 100 watts de potencia.
- Evite el uso prolongado de alargadores y triples, estos se recalientan y provocan incendios.

- No encienda varios artefactos electrónicos a la vez, sobre todo los que generan calor u ocupan mucha intensidad de corriente (como planchas, hornos microondas y hervidores).

- Una sobrecarga de electricidad hará que caigan los automáticos. A pesar de ello, debe procurar no llegar a ese punto. Si esto ocurriera debe apagar y desenchufar todos los artefactos, deje solo las luces encendidas. Levante nuevamente el interruptor automático.

- Procure mantener los artículos eléctricos en buenas condiciones. Recuerde que los aparatos modernos consumen menos energía que uno antiguo.

Ante cualquier desperfecto, si no tiene conocimientos sobre electricidad, no se arriesgue y consulte un técnico calificado en lo posible por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).



## INSTALACIONES DE GAS

### RECOMENDACIONES GENERALES

Su vivienda se abastece de gas por una red compuesta por cañerías de cobre y llaves de paso. El propietario es el responsable de hacer las mantenciones que requiere una instalación de este tipo.

Existen algunas consideraciones que debe saber: Por ningún motivo debe intervenir la red de gas. La Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC) otorga y exige una certificación (Sello Verde) de que la red cumple con la normativa vigente. Si requiere de alguna modificación, debe ser realizada por un técnico calificado y autorizado por este organismo. Si sospecha de la existencia de una fuga de gas, cierre las llaves de paso y llame a un servicio técnico autorizado. Jamás use fósforos para comprobar un escape de gas.





# MANTENCIÓN EXTERNA DE LA VIVIENDA

## RECOMENDACIONES

Patio, antejardín, rejas, panderetas, pastos y plantas, pavimentos, entre otros, son elementos del exterior de su vivienda y cada uno requiere de un cuidado especial.

Cuando comience a preparar el patio y antejardín de su casa debe tener en cuenta varios aspectos:

- El primero, son los niveles del terreno donde está construida la vivienda. Si desea hacer alguna modificación, consúltelo con un especialista, dado que un cambio no adecuado podría afectar los desagües y pendientes de evacuación de aguas lluvias.

Para que el jardín no provoque problemas de humedad en la estructura de la vivienda, emplace un pavimento de un mínimo de 50 cm de ancho alrededor de la casa, con una pendiente suficiente

para el escurrimiento de las aguas lluvias. Aunque construya el pavimento, de todos modos aplique una pintura-revestimiento antihumedad en la parte baja de la vivienda para darle una protección mucho más efectiva.

- Recuerde que su vivienda tiene un sistema de impermeabilidad. Cuando construya su jardín no debe modificarlo.

- No plante árboles adosados a las paredes exteriores de su vivienda o árboles de raíces muy largas y profundas en el antejardín. El riego hará que las raíces crezcan y se inserten levantando muros, e incluso podrían intervenir la red de agua potable.

- Por otra parte, las paredes exteriores de su vivienda están expuestas gran parte del día a la luz

del sol, por lo que pintar una vez al año el exterior es lo más recomendable.

Las rejas y protecciones metálicas de su vivienda son vitales para la protección de su familia. Para conservarlas en buen estado, aplique pinturas especiales anti óxidos. Debe tener especial cuidado con los árboles que se encuentran en las veredas de su casa. Al crecer sus raíces, estas pueden provocar un desnivel en las rejas obstaculizando el cierre y apertura de estas. Recuerde que no se pueden quitar los árboles de espacios públicos sin el permiso de la Municipalidad respectiva.

## OBSERVACIONES AL MOMENTO DE RECIBIR SU VIVIENDA

- Estado de las instalaciones sanitarias: lavamanos, lavaplatos, ducha, WC y alcantarillado. Esto implica la ausencia de filtraciones, ruidos extraños y evacuación. Revise la presión del agua.
- Pruebe cada enchufe de la vivienda y los soquetes donde se colocan las ampolletas.
- Examine las instalaciones de gas y el calefón.
- Recorra la casa, inspeccione pisos, muros y rincones. Con un buen examen a su nueva vivienda tendrá la seguridad que adquirió un producto de calidad.

### PREVENCIÓN DE RIESGOS Y ACCIDENTES

(Manual de Mantenimiento y Uso de la Vivienda,

Región del Maule, Ministerio de Vivienda y Urbanismo)

Algunas medidas que se pueden adoptar:

- No recargue la instalación eléctrica. Para cualquier ampliación o transformación consulte a un instalador autorizado.
- No conecte más de dos artefactos a un mismo enchufe.
- No conecte radios al enchufe del baño. Además evite utilizar artefactos (planchas, radios y otros) si sus manos o el pavimento del recinto están mojados.
- Si coloca protecciones a sus ventanas cuide que a lo menos una de ellas, ojalá la más alejada de la puerta de ingreso a la vivienda, sea abisagrada de

modo que se pueda usar como salida de emergencia.

- Ponga los productos tóxicos e inflamables fuera del alcance de los niños.
- No almacene productos tóxicos en envases de bebidas: parafina, bencina, ácido, soda cáustica, amoníaco, alcohol de quemar, cloro y blanqueadores, insecticidas, raticidas, pinturas, quitamanchas, tintura de yodo y otros.

Se recomienda:

- Coloque un piso antideslizante (goma) en la tina o ducha y en lo posible en el piso del mismo cuarto de baño.



- No encere en exceso, especialmente las escaleras.
- Si vive en una casa de dos pisos y en su familia hay niños pequeños (hasta 3 años), coloque una reja móvil en la parte superior. Igualmente es importante enseñar a los niños a subir y bajar las escaleras con cuidado.
- En la cocina cuide que exista una ventilación permanente. Por lo general, la separación que se deja entre el piso y la puerta no es un error de construcción, sino una medida para que el aire que consume el calefón y la cocina se renueve. Para calentar el horno encienda el fósforo primero, acérquelo al quemador y luego abra la llave.

- No instale cilindros de gas licuado en el interior de la cocina o el baño.

El artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone que la empresa inmobiliaria, la empresa constructora o el SERVIU (solo en el caso de viviendas básicas), será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada. Sin embargo, esta responsabilidad no será tal si los daños son ocasionados por el propietario de la vivienda.

La empresa constructora o inmobiliaria estará obligada a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y

constructores a quienes pueda asistir responsabilidad en las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios. Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales.

Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados. Para mayor información concorra al SERVIU de su región o visite [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

# DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL NUEVO PROPIETARIO

## REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS

"Según el artículo 7.4.1 del Reglamento Especial de Viviendas Económicas, una vivienda económica debe considerar en su programa a lo menos tres recintos: 1 dormitorio para dos camas, 1 sala de estar-comedor-cocina y 1 baño con inodoro, lavamanos y ducha".

---

"El Decreto con Fuerza de Ley No 2, del año 1959, sobre Plan Habitacional, al definir la "vivienda económica" para los efectos del alcance de los beneficios, franquicias y exenciones que el mismo contempla, se refiere al concepto básico de vivienda, la cual corresponde al edificio destinado a la habitación o morada de una persona física o una familia, constituyendo el lugar o sede de su vida doméstica".

---

"El artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone que en las viviendas económicas podrá instalarse un pequeño comercio o consultarse el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, siempre que su principal destino subsista como habitacional".

---

"La modificación de la superficie construida sin permiso municipal, así como la ampliación de la superficie edificada por sobre el máximo permitido para las viviendas económicas, constituye una infracción a las normas del D.F.L No 2, de 1959, ya que significa una alteración del permiso de edificación reducido a escritura pública".



## GARANTÍAS DE LA VIVIENDA

Las garantías de nuestras viviendas comienzan en el momento en que se empieza a construir la vivienda y luego cuando se convierte en propietario de ella. Estas garantías comprenden las etapas de diseño, construcción y posventa.

## GARANTÍAS DE CONSTRUCCIÓN

### Sólidos criterios constructivos

La construcción de las viviendas se realiza con los más altos estándares de calidad. Un equipo profesional de control técnico efectúa rigurosas pruebas de calidad de los materiales empleados y controla los procesos de la ejecución de la obra.

### Control de acabados de obra

Una vez terminadas las obras y antes de la entrega, un profesional de Constructora Malpo hará una minuciosa revisión de la vivienda para comprobar que todos los detalles y terminaciones se hayan

cumplido como se estipuló en el proyecto. Si se detectara alguna falla o desperfecto se corrige de inmediato.

### Entrega de la vivienda

Al momento de entregar la vivienda al nuevo propietario, este revisará cuidadosamente su nueva vivienda junto con un encargado de Constructora Malpo designado especialmente para estos fines. Finalizado este proceso el propietario deberá firmar el acta de entrega y de conformidad de recepción. Si durante la inspección se detecta algún detalle, quedará estipulado en dicha acta para que el defecto sea corregido por el Departamento de Servicio al Cliente.

## GARANTÍAS

Las garantías de las viviendas se validan cuando:

- En caso de ocurrir cualquier anomalía en su vivienda, en el tiempo estipulado por la ley, siempre y cuando se cumpla con los

mantenimientos correspondientes y estas anomalías no hayan sido producidas por otras causas.

- Las reparaciones serán gestionadas por el Departamento de Servicio al Cliente.

## PLAZOS

Los tiempos en que el nuevo propietario puede hacer efectiva una garantía, depende del defecto que presente la vivienda, es decir:

- Garantía de 10 años, cuando afectan a la estructura de la vivienda.
- Garantía de 5 años, cuando afectan a los elementos constructivos o de instalaciones.
- Garantía de 3 años, cuando afectan las terminaciones o acabados.

# CALENDARIO MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA

## ACTIVIDADES

## FRECUENCIA

		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<b>1.- PINTAR</b>													
Muros exteriores	Cada 3 años										●		
Puertas, ventanas y marcos	Cada 2 años										●		
Rejas, canales y bajadas de agua	Cada 2 años										●		
Muros interiores y cielos	Según estado										●		
Maderas exteriores	Según estado										●		
<b>2.- LIMPIAR</b>													
Techumbre y cubierta	Anual			●									
Bajadas de aguas lluvia y canales	2 veces al año			●			●						
Ventanas, drenajes y rieles	Anual			●									
Sifones de lavamanos y lavaplatos	Anual								●				
Inyectores cocinas y calefón	2 veces al año			●							●		
<b>3.- LUBRICAR</b>													
Bisagras y cerraduras de puertas y ventanas	2 veces al año				●						●		
Burletes de puertas	2 veces al año				●					●			
<b>4.- REVISAR</b>													
Techumbres, canales, entretecho y aleros	Anual			●									
Muros exteriores	2 veces al año						●			●			
Grifería y piezas de goma	Anual											●	
Fitting del estanque WC	2 veces al año			●					●				
Estado tapa de la cámara de alcantarillado	Anual	●											
Muros con llaves de agua y salidas de cañerías	2 veces al año						●			●			
Cerraduras de puertas, ventanas y rejas	Anual								●				
Terreno y obras exteriores	Anual	●											
Instalación eléctrica	Anual	●											
Muebles de cocina y clósets	Anual	●											
Sellos puertas y ventanas	2 veces al año					●							●
Sellos muros-duchas	Anual								●				
Sellos lavamanos, muros y lavaplatos	Anual						●						
Sellos cerámicas de pisos y muros	Anual								●				

## SERVICIO AL CLIENTE

El Servicio al Cliente de Constructora e Inmobiliaria Malpo, es una instancia en donde se establecen los procedimientos y causas por las cuales la empresa realizaría una eventual reparación en la vivienda.

El propietario debe tener la certeza de que las viviendas de Constructora e Inmobiliaria Malpo cumplen con todas las especificaciones técnicas establecidas en los proyectos habitacionales y la normativa legal vigente.

Este servicio coloca a su total disposición un equipo profesional capaz de resolver cualquier desperfecto mencionado en este manual.

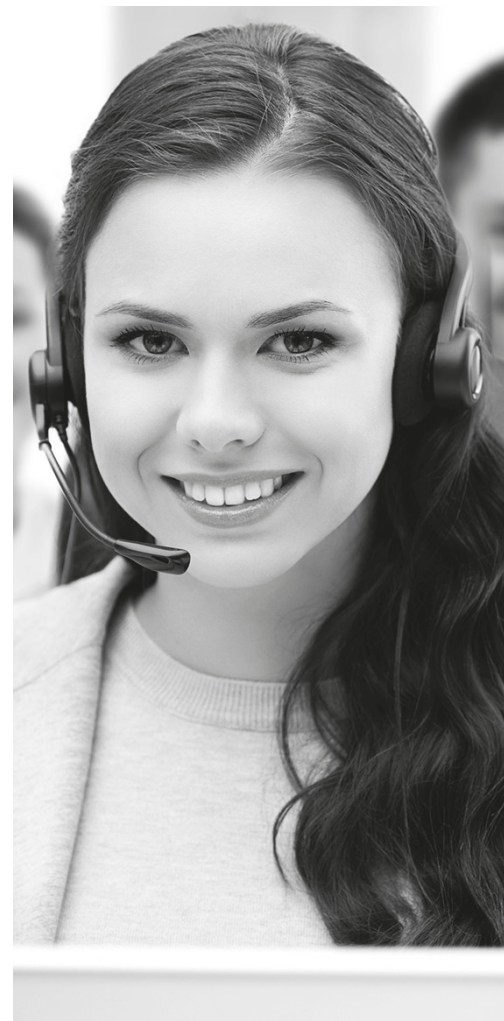
Contamos además con un Call Center para hacer más eficiente y expedita su atención, y así usted podrá ingresar su solicitud. Otra forma de hacerlo es a través de [www.malpo.cl](http://www.malpo.cl), llenando el formulario de solicitud de Inspección, el cual será

respondido en un plazo no mayor a 5 días hábiles, con la visita de personal calificado a verificar el problema expuesto.

Constructora e Inmobiliaria Malpo no se hace responsable por fallas o defectos que se presenten producto de ampliaciones, modificaciones a la estructura, demoliciones, modificaciones a las instalaciones hidráulicas, sanitarias, gas, alteraciones al sistema eléctrico, en general mal uso, que hayan sido generadas por usted y/o terceros con fecha posterior a la recepción conforme de su vivienda.

También debe saber que el descuido o la no realización de las mantenciones mínimas de rutina, anulará las garantías que se establecen.

No olvide asesorarse por profesionales del área de la construcción.



## DUDAS O SUGERENCIAS

Callcenter 600 818 3000  
[servicioalcliente@malpo.cl](mailto:servicioalcliente@malpo.cl) / [postventa@malpo.cl](mailto:postventa@malpo.cl)  
[www.malpo.cl](http://www.malpo.cl)

Disfrute de su nueva vivienda,  
disfrute de su nuevo hogar.  
Bienvenido a la familia Malpo.

**MALPO**  
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

COMPROMISO DE CALIDAD

MELIPILLA · SAN FERNANDO · RENGO · CURICÓ · MOLINA · TALCA · LINARES · PARRAL · CHILLÁN · LOS ÁNGELES