

REVISIONES PREVENTIVAS PARA EDIFICIOS Y CONDOMINIOS

Inspecciones técnicas de salas, cierres y sistemas comunes para **detectar fallas a tiempo** y **reclamar antes de que venzan las garantías**.



DETECTAMOS
A TIEMPO



INFORME CON
FOTOS Y PRIORIDADES



RESPALDO PARA
RECLAMAR GARANTÍAS

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señores Administración y Comité de Administración:

Junto con saludarles, les presentamos a **Galvez & Partners**, empresa de estructuras metálicas y mixtas que fabrica, repara y automatiza portones, rejas, barandas, cobertizos y otras estructuras en edificios, condominios y viviendas.

Queremos ofrecerles un servicio de **revisiones preventivas e inspecciones** de los espacios y sistemas comunes de su comunidad: salas de bombas, salas de calderas, salas eléctricas, cierres perimetrales, controles de acceso, presurización de escaleras y corrientes débiles, entre otros. También revisamos si las mantenciones están al día según los manuales de cada edificio.

Muchas comunidades se enteran de una falla cuando ya es una emergencia, o cuando la garantía de la inmobiliaria o del instalador ya venció. Una revisión a tiempo permite **documentar los defectos, reclamarlos dentro de plazo** y planificar las reparaciones antes de que se transformen en un gasto mayor para los copropietarios.

Al final de cada visita entregamos un informe claro, con fotos y prioridades, que sirve como respaldo ante el comité, la asamblea y la empresa responsable. Quedamos atentos para coordinar una visita a su comunidad.

Atentamente,
Equipo de Inspección Técnica
Galvez y Partners SpA

REVISAMOS

- Salas de bombas
- Salas de calderas
- Salas eléctricas y tableros
- Cierres perimetrales y rejas
- Portones y controles de acceso
- Presurización de escaleras
- Corrientes débiles (CCDD)
- Estructuras y espacios comunes
- Revisión documental de mantenciones

LO QUE NO SE REvisa, SE PAGA MÁS CARO

Los sistemas de un edificio trabajan todos los días sin que nadie los mire. Cuando fallan, afectan a toda la comunidad al mismo tiempo: sin agua, sin agua caliente, sin acceso o con el perímetro abierto.

GARANTÍAS QUE ESTÁN POR VENCER

01

Las fallas de construcción y de instalación tienen plazos legales para reclamarse a la inmobiliaria. Si el defecto no se detecta y se documenta a tiempo, la reparación pasa a ser un gasto de los copropietarios.

UNA FALLA CHICA SE VUELVE GRANDE

02

Una filtración en la sala de bombas oxida soportes y tableros. Un portón desalineado fuerza y quema el motor. Un anclaje suelto en la reja termina en un tramo caído. Detectarlo antes cuesta una fracción.

SEGURIDAD DE LAS PERSONAS

03

Puertas cortafuego que no cierran, presurización que no parte, barandas flojas o cierres con puntos vulnerables son riesgos que se descubren justo cuando se necesitan. La revisión los pone en la lista antes.

RESPALDO PARA LA ADMINISTRACIÓN

04

La administración debe velar por el cuidado de los bienes comunes. Un informe con fotos, fecha y prioridades respalda sus decisiones ante el comité y la asamblea, y ordena el presupuesto de mantención.

PLAZOS DE RESPONSABILIDAD DE LA INMOBILIARIA

¿CUÁNDO VENCEN LAS GARANTÍAS DE SU EDIFICIO?

Terminaciones y acabados

pinturas, revestimientos, pisos

3 AÑOS

Instalaciones y elementos constructivos

sanitarias, eléctricas, de gas

5 AÑOS

Estructura soportante

fundaciones, losas, muros estructurales

10 AÑOS

Garantía comercial de equipos

bombas, motores, accesos (según contrato)

MÁS CORTA

0

2

4

6

8

10 años

Plazos generales según el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se cuentan desde la recepción municipal de la obra o desde la inscripción de la propiedad, según el caso. Las garantías comerciales de equipos y empresas instaladoras dependen de cada contrato y suelen ser más cortas. Para un reclamo formal, recomendamos confirmar los plazos de su comunidad con un asesor legal.

**SI SU EDIFICIO TIENE ENTRE 2 Y 10 AÑOS,
ES EL MOMENTO DE REVISARLO.**

LO QUE REVISAMOS, TAL COMO SE VE EN TERRENO

SALA DE BOMBAS

SALA DE BOMBAS · GRUPO DE IMPULSIÓN

Bombas y motores, válvulas, manómetros y presostatos, filtraciones, soportes y drenaje del recinto.

SALA ELÉCTRICA

TABLEROS Y TRANSFERENCIA

Rotulación, cierres, signos de calentamiento, humedad, accesos y orden del recinto.

ESTANQUE DE AGUA POTABLE

ESTANQUES DE AGUA POTABLE

Interior, flotadores y sensores de nivel, escotillas, sellos y limpieza.

CONTROL DE ACCESO

TORNIQUETES Y LECTORES

Funcionamiento, lectores biométricos, barandas, vidrios y anclajes.

MEDIDORES DE AGUA

ARRANQUES Y MEDIDORES

Llaves de paso, filtraciones, soportes, terminaciones y rotulación por unidad.

Fotografías de recintos técnicos reales de edificios residenciales.

REVISIÓN PUNTO POR PUNTO DE LOS SISTEMAS COMUNES

Cada inspección sigue un checklist por recinto. Revisamos estado, funcionamiento visible, corrosión, filtraciones, anclajes, rotulación y accesos, y registramos todo con fotografías.



SALAS DE BOMBAS

Bombas y motores, ruidos y vibraciones, filtraciones, válvulas, presostatos y manómetros, estanques, tableros de control, corrosión de soportes y cañerías, ventilación y drenaje de la sala.



SALAS DE CALDERAS

Estado general de equipos y cañerías, fugas de agua, aislación térmica, corrosión, ventilación del recinto, ductos de evacuación, orden y accesos. Lo relativo a gas se deriva a instalador autorizado SEC.



SALAS ELÉCTRICAS Y TABLEROS

Inspección visual de tableros: rotulación, tapas y cierres, signos de calentamiento, humedad, limpieza, señalética, iluminación de emergencia y acceso despejado. Las intervenciones las realiza un instalador SEC.



CIERRES PERIMETRALES

ESPECIALIDAD

Rejas, mallas, muros con reja y celosías: corrosión, soldaduras, anclajes y fundaciones, pintura, tramos sueltos y puntos vulnerables para el acceso de terceros.



PORTONES Y CONTROLES DE ACCESO

ESPECIALIDAD

Portones de corredera y abatibles, motores, rieles, ruedas y bisagras, finales de carrera, fotoceldas, barreras vehiculares, cerraduras magnéticas, citófonos y lectores de acceso.



PRESURIZACIÓN DE ESCALERAS

Ventiladores y sala de presurización, compuertas y rejillas, puertas cortafuego con cierre automático, sellos y señalética. Verificación de funcionamiento en coordinación con el mantenedor del sistema.



CORRIENTES DÉBILES (CCDD)

Citofonía, cámaras de seguridad (CCTV), alarmas y paneles de detección de incendio: estado de equipos, canalizaciones, racks y cajas, cámaras sin imagen o mal orientadas.

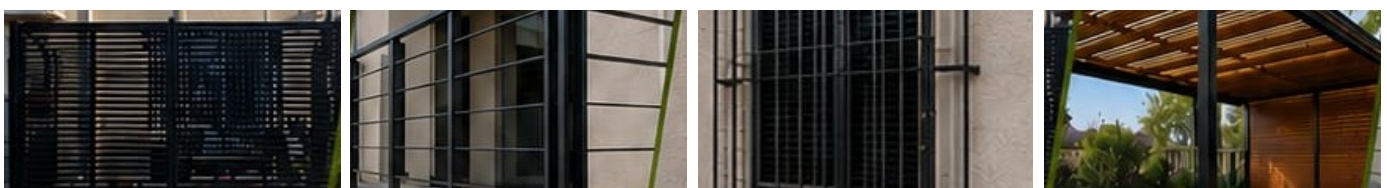


ESTRUCTURAS Y ESPACIOS COMUNES

ESPECIALIDAD

Barandas y pasamanos, escaleras metálicas, techumbres y cobertizos, ciclisteros, salas de basura, quinchos y estacionamientos: firmeza, oxidación, filtraciones y desgaste.

Entre otros: bodegas, salas de máquinas, sistemas de riego, iluminación exterior y cualquier recinto que la comunidad quiera incluir. Armamos el checklist según su edificio.



MANTENER CUESTA MENOS QUE REEMPLAZAR

Todo gasto de un edificio cae en una de dos cajas. La revisión preventiva sirve para que el dinero se gaste en la primera, que es pequeña y predecible, y no en la segunda.

OPEX · GASTO OPERACIONAL

MANTENER

Mantenciones preventivas, inspecciones, ajustes, lubricación, pintura puntual y repuestos menores. Se paga con el gasto común ordinario, se planifica y no sorprende a la comunidad.

CAPEX · INVERSIÓN DE CAPITAL

REEMPLAZAR

Cambio de bombas o motores, renovación de cierres, techumbres u obras mayores. Cuando llega por una falla no prevista, suele requerir el fondo de reserva o una cuota extraordinaria aprobada por la asamblea.

LA REGLA DE LOS CINCO

Cada etapa en que se posterga la atención de un deterioro multiplica por cinco el costo de resolverlo.

Hacerlo bien en la obra
diseño y construcción

× 1

Mantenimiento preventivo
antes de que aparezca la falla

× 5

Reparación temprana
falla localizada, recién detectada

× 25

Reparación mayor o reemplazo
la falla ya se propagó

× 125

Referencia: "Ley de los cinco" de W. R. de Sitter (1984), usada en la ingeniería de durabilidad de estructuras de hormigón y acero. Son proporciones referenciales para dimensionar el efecto de postergar, no un presupuesto.

SISTEMA	OPEX PREVENTIVO	CAPEX SI SE POSTERGA
Salas de bombas	Revisión de sellos, rodamientos, presostatos y filtraciones	Reemplazo de bomba o motor, daño en tableros, edificio sin agua
Portones automáticos	Lubricación, ajuste de rieles, ruedas y finales de carrera	Motor quemado, cremallera o riel nuevo, acceso abierto mientras se repara
Cierres perimetrales	Limpieza y pintura anticorrosiva por zonas, reapriete de anclajes	Reemplazo de tramos y postes corroídos
Presurización y puertas cortafuego	Prueba de funcionamiento, ajuste de cierrapuertas y compuertas	Reparación mayor y un sistema que no responde en una emergencia
Techumbres y cobertizos	Limpieza de canaletas, sellos y fijaciones	Cambio de planchas, cielos y daños por agua en recintos

**UNA INSPECCIÓN A TIEMPO CONVIERTE UN CAPEX DE URGENCIA
EN UN OPEX PLANIFICADO.**

¿ESTÁN AL DÍA LAS MANTENCIONES?

Revisamos la documentación del edificio y la cruzamos con lo que indican los manuales de cada instalación. Así la administración sabe qué está cumpliendo, qué está vencido y qué podría poner en riesgo una garantía.

MARCO LEGAL

LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

- La Ley 21.442 (2022) y su reglamento (publicado en enero de 2025) regulan la administración de edificios y condominios.
- La administración debe velar por el cuidado de los bienes comunes y rendir cuenta mensual y detallada al comité.
- El condominio debe contar con un plan de emergencia, con plan de evacuación, que se actualiza cada año.
- La inmobiliaria debe entregar al primer administrador, entre otros documentos, los planos, el listado de proveedores y subcontratistas de especialidades y una carpeta con el detalle de las instalaciones y artefactos, con sus manuales.
- Además, sistemas como ascensores e instalaciones de gas tienen mantenciones y certificaciones exigidas por su propia normativa.

Resumen general con fines informativos; no constituye asesoría legal.

QUÉ REVISAMOS

- Carpeta de instalaciones y manuales de uso y mantención
- Contratos de mantención vigentes y sus alcances
- Informes, bitácoras, órdenes de trabajo y certificados
- Plan de emergencia y fecha de su última actualización
- Garantías vigentes de equipos e instaladores y sus fechas
- Fecha de recepción del edificio para calcular los plazos de reclamo

MATRIZ DE CUMPLIMIENTO

Por cada equipo comparamos lo que exige su manual con el último registro encontrado.

EQUIPO	EXIGE EL MANUAL	REGISTRO ENCONTRADO	ESTADO
Bombas de agua potable	Mantención periódica por mantenedor	Informe del mantenedor del período	AL DÍA
Portón vehicular	Ajuste, lubricación y revisión del motor	No se encontró registro	SIN REGISTRO
Presurización de escaleras	Prueba de funcionamiento periódica	Último informe fuera de la frecuencia indicada	VENCIDA

Ejemplo ilustrativo. Las frecuencias reales se toman del manual de cada equipo.

Por qué importa. Si una mantención indicada en el manual no se hizo, la inmobiliaria o el fabricante pueden rechazar un reclamo de garantía argumentando falta de mantención. Tener los registros al día protege a la comunidad.

Entregamos: la matriz de cumplimiento, un calendario anual de mantenciones por sistema y una proyección de gastos OPEX y CAPEX para preparar el presupuesto y cuidar el fondo de reserva.

ELIJA EL ALCANCE QUE NECESITA SU COMUNIDAD

MÁS COMPLETO

NIVEL 1

ESTÁNDAR

Recintos técnicos específicos, con informe.

- Los recintos que la administración elija: salas de bombas, calderas, eléctrica o estanques
- Inspección con checklist y fotos
- Informe con hallazgos y prioridades
- Fallas posiblemente en garantía

Ideal para revisar un recinto que preocupa o partir con un primer diagnóstico.

NIVEL 2

INTEGRAL

Todos los recintos técnicos y los espacios comunes.

- Todo el nivel Estándar
- Todos los recintos técnicos: también presurización, CCDD, medidores y salas de máquinas
- Espacios comunes: cierres perimetrales, portones, accesos, barandas, techumbres y estacionamientos
- Proyección de gastos OPEX y CAPEX

Ideal para preparar el presupuesto anual o una asamblea.

NIVEL 3

PREMIUM

Todo lo anterior más revisión documental.

- Todo el nivel Integral
- Revisión documental y matriz de cumplimiento contra los manuales
- Garantías vigentes y plazos de reclamo
- Calendario anual de mantenciones
- Visita de seguimiento y presentación al comité

Ideal para edificios de 2 a 5 años que aún pueden reclamar garantías.

INCLUYE	ESTÁNDAR	INTEGRAL	PREMIUM
Recintos técnicos elegidos (bombas, calderas, eléctrica, estanques)	✓	✓	✓
Informe con fotos, ubicación y prioridad de cada hallazgo	✓	✓	✓
Fallas posiblemente cubiertas por garantía	✓	✓	✓
Todos los recintos técnicos (presurización, CCDD, medidores y otros)	—	✓	✓
Espacios comunes, cierres perimetrales y controles de acceso	—	✓	✓
Proyección de gastos OPEX y CAPEX	—	✓	✓
Revisión documental y matriz de cumplimiento	—	—	✓
Calendario anual de mantenciones	—	—	✓
Visita de seguimiento de correcciones y presentación al comité	—	—	✓

Cualquier nivel se puede contratar como visita única o como plan periódico (semestral o anual). El valor depende de la cantidad de recintos y del tamaño de la comunidad; lo cotizamos después de la visita de diagnóstico.

DE LA VISITA AL INFORME, EN CUATRO PASOS

1

VISITA DE DIAGNÓSTICO

Recorremos el edificio con la administración o el conserje, definimos los recintos a revisar y revisamos fechas de recepción y contratos de mantenimiento.

2

INSPECCIÓN EN TERRENO

Revisamos cada recinto con checklist, mediciones simples y registro fotográfico, sin interrumpir los servicios de la comunidad.

3

INFORME CON PRIORIDADES

Entregamos un informe en PDF con cada hallazgo, su foto, ubicación y prioridad, indicando cuáles podrían estar dentro de garantía.

4

PROPUESTA DE SOLUCIÓN

Lo metálico lo reparamos nosotros con cotización formal. Lo especializado lo derivamos al mantenedor, instalador o inmobiliaria que corresponda.

QUÉ INCLUYE EL INFORME

- ✓ Listado de hallazgos por recinto, con foto y ubicación
- ✓ Clasificación por prioridad de atención
- ✓ Fallas posiblemente cubiertas por garantía, para reclamar
- ✓ Recomendaciones de mantenimiento y presupuesto estimado
- ✓ Proyección de gastos OPEX y CAPEX

URGENTE

PLANIFICAR

OBSERVAR

POR QUÉ GALVEZ & PARTNERS

- ✓ Oficio real en estructuras metálicas, portones y automatización
- ✓ Detectamos y también reparamos lo metálico, sin intermediarios
- ✓ Informe claro y en lenguaje simple, no solo técnico
- ✓ Trabajo seguro, ordenado y coordinado con la administración
- ✓ Reutilizamos materiales cuando es posible, cuidando el presupuesto

FRECUENCIA

INSPECCIÓN ÚNICA

Una revisión completa del edificio con informe. Ideal para partir o antes de una asamblea.

FRECUENCIA

ANTES DEL VENCIMIENTO

Revisión enfocada en lo reclamable, programada antes de cumplir los 3 o 5 años desde la recepción.

FRECUENCIA

PLAN PREVENTIVO

Visitas trimestrales o semestrales con seguimiento de cada hallazgo hasta que quede resuelto.

Alcance del servicio. Nuestras inspecciones son visuales y de funcionamiento, y el informe es de observaciones técnicas, no una certificación. No reemplazan las mantenencias obligatorias de cada sistema ni las certificaciones que deben emitir instaladores autorizados por la SEC u otros organismos. Cuando un hallazgo lo requiere, lo indicamos y recomendamos al especialista que corresponda.

AGENDE UNA VISITA PARA SU COMUNIDAD

WhatsApp +569 5701 4324

contacto@galvezypartners.cl

galvezypartners.cl



ESCANEA AQUÍ