



# Residencial Los Olivos



GRUPO  
INMOBILIARIO

## Illésca

foto: Roberto Muñoz

## INDICE

<b>PRESENTACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>4</b>
<b>SUGERENCIAS .....</b>	<b>6</b>
<b>ANTE TODO... +info .....</b>	<b>7</b>
<b>MEMORIA CALIDADES.....</b>	<b>10</b>

# Los Olivos - Illescas

---

## PRESENTACIÓN

Este documento te ayuda con un listado de recomendaciones básicas, recogidas de experiencias y sugerencias sobre las visitas de desperfectos a viviendas.

Si tú también tienes alguna sugerencia o comentario para añadir y mejorar a este documento, envíanosla por email a [losolivos.illescas@gmail.com](mailto:losolivos.illescas@gmail.com)

# Los Olivos - Illescas

---

## RECOMENDACIONES

### **Puertas de habitaciones y entrada principal**

Revisar que no estén golpeadas o astilladas. Tampoco en marcos ni molduras. En muchos casos, los agujeros de los clavos no están disimulados, incluida la puerta de entrada principal a la casa. Verificar las cerraduras y su correcta apertura y cierre suave. Revisar que todas las puertas de paso abran y cierren bien y no rocen en el suelo, síntoma de estar mal colocadas y niveladas.

### **Puertas de armarios**

Idem que el punto anterior. Si tu armario tiene que ir revestido, comprobar que los ajustes de las tablas son correctos (no estén cojas) y no tengas desconchones de los tonillos de fijación laterales.

### **Rodapiés**

Verificar que estén bien ajustados y unidos perfectamente en todo el tramo. También que están fijados a la pared correctamente y que las fijaciones estén disimuladas.

### **Suelo (tarima)**

Comprobar especialmente las terminaciones en paredes o uniones entre habitaciones, normalmente en el paso de una sala a otra. Pisar toda la casa y comprobar que toda la superficie está fijada y no suene o esté suelta.

Si es necesario se puede comprobar lo anterior de juntas pasando la mano y verificando las alturas de las uniones.

### **Escayolas**

Cuando se coloca la escayola en las zonas altas, los desperfectos suelen pasar desapercibidos, muy atentos entonces.

# Los Olivos - Illescas

---

## **Paredes y techos**

Aunque nunca estarán perfectas, podemos ayudarnos de un listón de madera o aluminio para comprobar que no haya grandes aguas o barrigas que pudieran estar bien disimuladas con el gotelé. Fijarse y comparar la densidad del gotelé entre las esquinas y los centros de las paredes ya que en las esquinas la densidad de gota suele ser mucho menor.

## **Azulejos**

Comprobar si es necesario uno por uno para cerciorarse de que no estén sueltos y/o huecos. Comprobar el desnivel horizontal para no llevarnos una mala imagen con la línea de los muebles. Los remates cerca de las llaves de luz y enchufes suelen ser críticos pudiendo no estar bien rematados.

## **Cristales**

Como son tipo climalit, comprobar el espesor mediante la pegatina que llevan pegado, se encontrará en el tipo X-X-X, siendo el primer y tercer número el grosor de ambos cristales y el del medio en ancho de la cámara de aire.

## **Persianas**

Subir y bajar todas las persianas varias veces despacio, si lo hacemos de prisa los posibles atascos de las lamas no se notarán. Verificar que cierran totalmente y que sobra cinta en los recogedores.

## **Electricidad**

Comprobar que las llaves van suaves y que no hay yeso ni pintura entre medias. Si hay varios interruptores en una habitación procurar que se coordinen bien (si existiera corriente). Verificar instalación enchufes de fuerza en cocina.

# Los Olivos - Illescas

---

## **Aluminio (ventanas)**

Revisar (importantísimo) los ingletes de los marcos y hojas que suelen ser objeto de malos cortes en el taller y paso entonces de agua por ellos con las oportunas manchas de humedad a su alrededor. Mirad los posibles golpes en las ventanas desde un lado, nunca de frente a ella.

En el sellado de los cristales prestad atención a la silicona, que no hayan sido roñosos y hayan dejado cristales con cordones finos y a veces sin fijación entre ventana y perfil, con la consecuente entrada de agua, aire, frío...

## **Mobiliario de cocina**

Verificar arañazos y fijación, comprobar grifos, desagüe del fregadero y demás que no esté atascado por cascotes.

## **Griferías**

Abrir todos los grifos y comprobar que no fugan por otro lado. Arañazos y fijaciones a los sanitarios y fregadero.

## **Saneamientos**

Que no haya golpes y que no estén arañados.

# Los Olivos - Illescas

---

## **SUGERENCIAS**

Además de las hojas que nos debe de proporcionar la constructora y/o promotora, podemos ir equipados con post-it, cinta de carrocero y todo lo que nos pueda ayudar a marcar y dejar claro dónde están los fallos.

Para los baños que no disponen de ventanas habrá que ir equipados con una linterna.

Un metro siempre nos puede ayudar a ir tomando medidas para ir organizando muebles y demás.

Por supuesto no olvidarse de los planos y memoria de calidades, esta última lo anexo al final de este documento.

# Los Olivos - Illescas

---

## **ANTE TODO... + info**

...debemos de tener en cuenta y estar informados de:

La legislación ha avanzado positivamente en este sentido y, tras la compra de una vivienda, no nos quedamos desprotegidos y a expensas de la suerte, sino que existen una serie de normas que nos intentan proteger frente a problemas que se puedan derivar de que la construcción no haya sido realizada con las debidas condiciones y calidades.

Es lo que se conoce como la Garantía por Desperfectos y los plazos con que nos cubre son los siguientes:

Para **viviendas nuevas** con licencia de edificación posterior a Mayo de 2000:

- **1 año**, para los defectos de **acabado** (problemas con la instalación eléctrica, pintura, etc.)
- **3 años**, para los defectos que afecten a las **condiciones de habitabilidad** (humedades, etc.)
- **10 años**, para defectos que afecten a la **estructura del edificio**.

Por otra parte, el **plazo** de que se dispone **para reclamar** el arreglo de los desperfectos es de **2 años**, a partir del momento que los comencemos a detectar, siempre y cuando la reclamación se presente dentro de los plazos indicados de los períodos de garantía.

En el caso de que compremos una **vivienda de segunda mano** y **si ésta tiene una antigüedad inferior a 10 años, conservaremos todos los derechos** que tenía el anterior propietario **hasta que venza ese plazo**.

# Los Olivos - Illescas

---

Si, por el contrario, tiene **más de 10 años**, dispondrás de **6 meses** a partir de la fecha de la compra **para reclamar al vendedor** la reparación de los desperfectos graves o vicios ocultos de que no te haya informado en el momento de la compra.

<http://www.etxebide.info/etxebide/html/topics/orientacion/tramites>

# Los Olivos - Illescas

---

## MEMORIA DE CALIDADES

### ESTRUCTURA

Estructura de hormigón armado.

### CUBIERTA

Aislada térmicamente según norma. Terminación en teja mixta.

### FACHADA

Fachada en ladrillo cara vista y revestimiento monocapa de china proyectada.

### CARPINTERÍA EXTERIOR

Salón y dormitorios: ventana abatible de aluminio lacada en color con doble acristalamiento y persiana exterior.

Cocina y baños: ventana abatible de aluminio lacada en color con doble acristalamiento, sin persiana.

Cocinas Planta Baja: mampara corredera de aluminio lacado en color con doble acristalamiento, sin persiana.

### CARPINTERÍA INTERIOR

Carpintería interior: puertas y frentes de armarios macizados, acabadas en sapelly y barnizadas.

Puerta de entrada maciza con cerradura de seguridad.

### ALICATADOS

Alicatado de azulejo en cocina y baños.

### SOLADOS

Solados de Gres en cocina y baños, resto de la vivienda en pavimento laminado sintético acabado en roble.

### BAÑOS

Aparatos sanitarios de porcelana en color blanco. Baño principal dotado de plato de ducha.

# Los Olivos - Illescas

---

## **GRIFERÍA**

Grifería monomando en cocina y baños.

## **ACABADOS**

Pintura plástica lisa en techo de baños y cocina. Pintura al gotelé en paredes color blanco, temple liso en techos color blanco. Moldura de escayola en parte central del salón.

## **TELECOMUNICACIONES**

Instalación de televisión y telefonía según R.D.L. 1/1998, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación con tomas en salón, dormitorio principal y cocina. Canalización para el resto de dormitorios.

## **CALEFACCIÓN**

Calefacción y agua caliente individualizada con caldera estanca de gas.

## **ASCENSORES**

Cumpliendo la normativa contra incendios.

Esta promoción en cumplimiento de la Ley 38/99 está sujeta, en fase de construcción, a las posibles modificaciones del proyecto técnico.

<http://www.grupogv.com/GrupoGV2006/documents/memorialosolivos.pdf>