

BLOQUE III. CONTROL TECNICO. GESTION DE REPASOS.

9.4 Revisión de viviendas

En la revisión de viviendas en muchas ocasiones no es posible hacer muchas de las comprobaciones de luz, agua o gas porque no están contratados los suministros, no están terminadas las instalaciones o simplemente están cortadas por lo que es conveniente ir bien preparado. Es conveniente llevar:

- .- Cámara fotográfica.
- .- Linterna. Para ver aseos y habitaciones sin luz natural
- .- Flexómetro.
- .- Bombilla
- .- Buscapolos para comprobar si los enchufes tienen fuerza
- .- Plano vivienda.
- .- Fichas de repasos.
- .- Cuaderno o carpeta en el que apoyar y escribir de manera cómoda.

FASE 1: Preparación de la visita

- .- Revisión de cambios realizados en las viviendas, programas de mejora realizados por los propietarios, cambios realizados por la promotora, por el propietario o derivados de la ejecución.
- .- Planificación de la visita, puntos críticos con los que se van a encontrar los propietarios, viviendas que han tenido problemas o usuarios conflictivos, planning de visita en el tiempo. No deben estar más de 2 horas.
- .- Realización de fichas de control de vivienda. Se harán según modelo abajo señalado. En él se de realizará un listado de los puntos a chequear.
- .- Concertación de visita por parte de los propietarios y un técnico de control de la promotora.

FASE 2: Revisión de la obra

- .- Revisión de los propietarios donde apuntarán en la ficha de control cuantas incidencias encuentren.
- .- Una vez realizadas las visitas los propietarios firmarán las fichas, el técnico de la promotora realizará copias y se les entregará a los propietarios selladas.
- .- Se revisarán todas las fichas de control y se cotejarán para ver el alcance de los repasos.

.- Se les entregará a la constructora para que realice los trabajos necesarios. Si es un Project manager se realizará un planning de trabajo con los gremios para planificar en tiempo la subsanación de todas las deficiencias.

.- Una vez la contrata haya finalizado las obras se revisará su ejecución por parte de técnicos de la contrata y/o D.F.

.- Estudio estadístico de las deficiencias encontradas en las viviendas.

FASE 3. 2ª REVISIÓN DE OBRA

Una vez entregadas y recepcionadas las viviendas el usuario entra y empieza a “usar” el edificio pudiendo encontrarse nuevas deficiencias.

Esta gestión de repasos es bastante más complicada debido a que ya no está el edificio en fase de obra.

Se intentará realizar esta 2ª revisión una sola vez. Para ello se les enviará a cada propietario una notificación para que en el plazo máximo de 20 días a contar pasados los tres meses de la entrega de viviendas entreguen de la forma que estime la promotora un listado de las deficiencias nuevas encontradas. Esa notificación preferentemente se hará en mano, correo certificado o fax con acuse de recibo para que el propietario tenga la certeza de que se ha entregado.

Pasado el plazo de revisará una a una por un técnico de la promotora evaluando el alcance de los repasos. Una vez cotejada por el técnico se realizará un planning de gestión de repasos y se notificará a los propietarios verbalmente la fecha estimada de ejecución los trabajos.

Finalizada las obras, los propietarios firmarán que se han subsanado esas deficiencias con el fin de que quede reflejada la ejecución de las obras.

Se estudiarán las fichas y se hará una evaluación de las deficiencias y coste estimado de la no calidad, en la entrega.

10.3. Fichas de control

Las fichas de repasos de los propietarios deben ser muy sencillas con el fin que puedan tener el máximo espacio para poder rellenar. No olvidemos que no tienen por qué tener formación técnica con lo que en muchas ocasiones tienen dificultad para poder expresar las deficiencias

Se les entregará una hoja con las instrucciones de lo que deben de revisar explicándoles el procedimiento a seguir. Esa hoja la firmarán para asegurarse que la han leído y entendido.

En otra hoja se les dará un plano de su vivienda y una ficha en el que anotar las deficiencias.

INSTRUCCIONES PARA LA REVISION FINAL DEL USUARIO DE LA VIVIENDA

Obra	PORTAL	PISO	LETRA
------	--------	------	-------

Nombre

DEFINICIONES

DEFECTOS VISIBLES: Se consideran defectos visibles los que pueden ser apreciados a simple vista. Para detectarlos es necesario un examen cuidadoso de los parámetros que sugerimos en las hojas siguientes

DEFECTOS DE FUNCIONAMIENTO: Son aquellos que se detectan durante los primeros días de ocupación de la vivienda al poner en funcionamiento las diversas instalaciones; para ello es necesario, además de contar con los servicios de luz, agua y gas, poner en servicio la calefacción y probar todos los aparatos sanitarios

DEFECTOS OCULTOS: Son aquellos que se manifiestan por causas ajenas al funcionamiento normal de la vivienda. La subsanación de los vicios ocultos en la construcción quedan amparados por la nueva LOE durante los periodos que aquella establecen

DEFECTOS POR MAL USO O MANTENIMIENTO: Son los ocasionados por el mal uso y deficiente mantenimiento de la edificación, como por ejemplo obstrucciones en saneamiento después de un periodo apreciable de ocupación de las viviendas, falta de limpieza en tejados....

INSTRUCCIONES GENERALES

El cumplimiento de estas instrucciones tiene carácter obligatorio. Su incumplimiento puede ocasionar que dichas reclamaciones queden sin atender.

- 1- Escriba con letra muy clara. No haga tachaduras
- 2- Si necesita más impresos, pídalos. No amontone sus anotaciones
- 3- Ponga su firma y la fecha al pie del impreso. Si no lo hace sus reclamaciones no serán atendidas.
- 4- Haga que le firme el recibí la persona que recoja este impreso
- 5- Tómese el tiempo necesario. Tenga en cuenta que éste es el momento en el que usted puede reclamar los defectos visibles que encuentre
- 6- Material de revisión. Linterna y bolígrafo
- 7- Sólo se considerará una lista de repasos. Sólo se admitirán listas posteriores para vicios ocultos
- 8- Sólo se consideran notificaciones sobre repasos aquellas que figuren por escrito

NOTAS MUY IMPORTANTES

Para hacer las reclamaciones de los defectos visibles, cuenta usted con los días que la promotora haya habilitado para la revisión antes de la entrega de llaves

Para hacer las reclamaciones de los defectos de funcionamiento, cuenta usted on tres meses siguientes la entrega de llaves por parte de la promotora. Se les avisará del modo y forma de realizarlo

El usuario se compromete a respetar el juicio de la Dirección Facultativa en caso de disconformidad con las reparaciones de los defectos efectuadas

PROPIETARIO	CONSTRUCTORA	PROMOTOR
-------------	--------------	----------

FECHA	FECHA	FECHA

INSTRUCCIONES

Cocina	<p><u>Suelo y paredes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> .- Revise si hay baldosas o piezas rotas, o con algún desportillado en esquinas. .- Mire también si detecta algún movimiento en alguna de ellas, por leve que sea. <p><u>Techos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> .- Observe si aparecen fisuras en el techo o manchas de humedad <p><u>Carpintería de aluminio (ventanas y puertas)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> .- Abra y cierre varias veces, con suavidad ventanas y puertas. Si encuentra suciedad e el cerco, límpiela e inténtelo de nuevo .- Observe detenidamente que los vidrios estén en buen estado .- Observe que el cargadero de ventanas o puertas esté bien pintado .- Observe muy bien si existen desperfectos en los perfiles de las ventanas <p><u>Tendederos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> .- Observe que la cerrajería de los balcones y barandillas estén correctamente pintados <p>Caldera y salida de humos</p> <ul style="list-style-type: none"> .- Compruebe que el enchufe de la caldera esté correctamente colocado y que el cable tiene suficiente longitud <p><u>Puertas de paso y de entrada</u></p> <ul style="list-style-type: none"> .- Cierre y abra varias veces las puertas .- Observe que las manillas y cerraduras no tienen defectos y que funcionan perfectamente .- Compruebe si existen desperfectos: rozaduras, molduras en malas condiciones...
Baños y aseos	<p><u>Suelos, paredes techos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> .- Siga las mismas instrucciones que se dieron para suelos, paredes y techos <p>Aparatos</p> <p>Llene el lavabo y el bidé: luego quite el tapón y compruebe que el agua sale rápidamente. Llene el tanque del inodoro dos veces; compruebe luego que se llene en menos de un minuto.</p> <ul style="list-style-type: none"> .- Compruebe que la bañera esté sellada en su perímetro y no tiene ningún defecto .- Compruebe que los pies del lavabo ajustan perfectamente al suelo .- Busque si existe alguna quedad detrás del lavabo, inodoro o bidé
Dormitorio, hall y salón	<p><u>Suelos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> .- Observe cuidadosamente si falta algún rodapié o alguna zona del parqué por lijarse barnizar. Si el suelo es gres o terrazo siga las recomendaciones dadas para las cocinas <p><u>Paredes techos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> .- Fíjese si existe alguna quedad, por pequeña que sea, junto a los radiadores .- Observe si existen humedades, manchas o desportillamientos en las esquinas o paredes <p>Observe si existen fisuras en paredes o techos</p> <p><u>Carpintería de aluminio (ventanas y balcones)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> .- Siga las instrucciones que se señalaron para la cocina .- Abra y cierre bien varias veces las persianas. Compruebe que funcionan <p><u>Puertas de paso</u></p> <ul style="list-style-type: none"> .- Haga las mismas operaciones que se señalaron para la cocina <p><u>Cerrajería</u></p> <p>Mire si el balcón o barandilla están correctamente pintados</p> <p><u>Armarios empotrados</u></p> <p>Observe si el interior está perfectamente rematado</p> <ul style="list-style-type: none"> .- Siga las mismas recomendaciones que para las puertas de paso
Zonas comunes y	<ul style="list-style-type: none"> .- A su paso por estas zonas, anote cualquier anomalía que crea encontra. .- Compruebe el número de su plaza de aparcamiento y las dimensiones

garaje	
--------	--