
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.

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.

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.

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.

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**.

VENTA / Vivienda de Protección / Madrid / Edificio Luxemburgo

ESTRUCTURA

- Forjado con viguetas de hormigón armado y bovedilla.
- Vigas y pilares de hormigón armado.

FACHADA Y CUBIERTA

- Aislante térmico de poliuretano proyectado.
- Cubierta plana.
- Fachada de ladrillo visto

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Compacto de aluminio lacado en ventanas.
- Persianas enrollables de aluminio con mecanismo manual en dormitorios y salón.
- Doble acristalamiento, con dos vidrios y cámara intermedia.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de acceso a la vivienda acabada en roble y cerradura de seguridad.
- Puertas de paso chapadas a dos cantos acabadas en roble.
- Armarios empotrados, revestidos en su interior y con puertas correderas y/o abatibles con terminación tipo roble.

CERRAMIENTOS INTERIORES

- Tabiquería interior de ladrillo.

SOLADOS

- Pavimento de gres en dormitorios, salón, recibidor y distribuidor.
- Pavimento de cocina y baños en plaqueta de gres a juego con alicatados.

ALICATADOS

- En plaqueta cerámica hasta techo en cocina y baños.

PINTURA

- Gotelet en paramentos verticales y horizontales.

TECHOS

- Falso techo de escayola en baños, cocina y distribuidor.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

- Mediante caldera individual para agua caliente y calefacción mediante gas natural.
- Termostato ambiente en salón-comedor.
- Radiadores de aluminio en todas las habitaciones.

TOMAS TELÉFONO Y TV-FM.

- Toma de TV-FM y teléfono en salón, dormitorios
- Instalación de portero automático en puerta de entrada al portal y en vivienda.

APARATOS SANITARIOS Y FONTANERIA

- Color blanco.
- Grifería monomando.
- La instalación de red interior se ejecutará según determine la Dirección Facultativa bien en cobre o polietileno.
- Red de desagüe en PVC hasta saneamiento.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- Electrificación según R.B.T.
- Circuitos interiores con cable de cobre.
- Mecanismos de primera calidad.
- Puntos de iluminación en pared y/o techo.
- Instalación en cocina para vitrocerámica.

VARIOS

- Ascensor con puertas automáticas en cabina y plantas con comunicación hasta garaje.
- Solado de gres en portal y escaleras de portales, y pintura gotelet.
- Garaje: instalación y extintores con arreglo a la normativa vigente.