

>>>> **Protocolo revisión viviendas**

**ARQUEROS Asociación de Vecinos de Arcosur**

[www.arquerosarcosur.es](http://www.arquerosarcosur.es) | [www.arcosurzaragoza.es](http://www.arcosurzaragoza.es)

# Bienvenid@s a Arcosur, ya estáis en casa.

Ahora toca revisar que todo está en perfecto estado, la siguiente guía - protocolo está pensada para aconsejarte en algunos puntos clave de este momento tan especial. Tu gestora, constructora, promotora, comunidad de bienes, cooperativa, etc.. te dará una hoja informe para la revisión, te aconsejamos leas nuestra guía y la complementes y adjuntas a la que ellos te ofrezcan de forma que todo quede revisado.



**EL DÍA DE LA VISITA NO OLVIDES LLEVAR:** Libreta, lápiz y bolígrafo. Plano del piso con la numeración de los dormitorios. Linterna en buen estado para revisar los baños, porque posiblemente no haya corriente eléctrica y Dos Bombillas para el caso de que sí la haya. Mechero para comprobar la estanqueidad de ventanas y puertas al exterior. Memoria de calidades para ver si se corresponde lo que nos dijeron que pondrán y ver lo que han puesto. Plano de Reformas si se han solicitado. Cinta métrica. Cámara fotográfica. Cabe señalar que algunas revisiones son siempre que se disponga de agua y corriente eléctrica.



## >>> Puntos a revisar

### **VIDEOPORTERO:**

2 Personas, una en portal y portal escalera y otra en vivienda. Comprobar funcionamiento. Buena emisión recepción.

### **PUERTA DE ENTRADA:**

Timbrar. Mirilla bien sujetada. Que se vea bien por ella. Cierre con llave que encaje. Seguir las recomendaciones de la carpintería de madera (más abajo). Es posible que tenga una junta abatible con el cierre (buena solución).

### **ALBAÑILERIA:**

Tabiques y techos:

Que no existan rayas, huecos, etc., producidos por algún golpe con herramienta u objeto duro, ó defectos.

Buena unión techo-pared. Fisuras, grietas, pintura homogénea...al trasluz se ve mejor.

### **PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS CERÁMICOS:**

Igual que en tabiques y techos, observar que no existan rayas, roturas, desconchamientos, etc., en las baldosas de suelo y paredes.

Fijaros con especial cuidado en Baños y Cocina, donde están los enchufes e interruptores, porque si el albañil que ha recortado la baldosa para empotrar los mecanismos eléctricos *no ha sido muy fino* y los marcos de dichos mecanismos no tienen mucho margen, éstos no llegan a tapar bien el hueco.

Las juntas entre baldosas, que estén bien “*rejuntadas*”, que no queden ranuras, sobre todo la junta entre la bañera y la primera fila de baldosas que se apoyan en ella, ranura por donde puede colarse el agua que resbala por la pared con las consiguientes humedades en la habitación contigua o en otras partes. En el caso de que tengan que repasar, que lo hagan con la pasta que se utiliza para rejuntar, con silicona NO, porque con el tiempo se enmohoce con el agua y se queda muy fea.

## **PAVIMENTO DE TARIMA FLOTANTE:**

La ejecución en obra se realiza con planchas de éste material de un cierto tamaño. Al ir colocando las planchas unas pegadas a otras, tienen que estar bien juntas. Que no haya ranuras. Lamas bien encajadas, que al andar no notes abombamientos. Que no haya picazos, roturas...

Para ver bien que el suelo no tiene rayas, ranuras, está bien abrillantado, etc., abrir bien las ventanas para que entre la mayor cantidad de luz posible y fijaros en los reflejos.

El rodapié de madera que esté bien casado entre sí y pegado ó atornillado contra la pared, que no se separe de la misma. En el caso de que en algún paño de pared hayan efectuado un empalme, primero fijaros en el tamaño de las dos piezas. Si son más pequeñas que en otras habitaciones es que han puesto retajos. Lo que interesa es que cada pared tenga un solo trozo de rodapié, salvo en el caso de que dicha pared sea mas larga que la dimensión máxima de la pieza. De ser así, que el empalme no esté realizado "chapuceramente".

Las piezas metálicas que se colocan bajo las puertas de la cocina y de los baños para tapar la unión de los dos distintos materiales (tarima y cerámica), que estén atornilladas, no pegadas. Con el tiempo se sueltan.

## **CARPINTERÍA INTERIOR DE MADERA:**

Puertas de las habitaciones y de los armarios:

Que no tengan rayas producidas con objetos punzantes. El veteado de la madera que sea uniforme. Al abrir las o cerrarlas que no rocen en el suelo. Al cerrarlas completamente, el resbalón de la cerradura tiene que encajar en el alojamiento que hay en el marco. Fijaros en *los cantos de las puertas que estén bien barnizados*. Las puertas que no "bailen". Moverlas estando cerradas. Que abra y cierre del todo. Que si la abres a mitad se quede quieta y no se siga abriendo.

Posibles rozaduras, astillas, barniz... se ve mejor al trasluz. Marco, que esté bien pegado a la pared (tocar con nudillos). Si alguna tiene cristal que esté bien sellado. Si tiene pestillo, que funcione. Comprobar tiradores y picaportes. En distintas posiciones de apertura de la puerta, probar a introducir debajo de la misma alguna moneda u objeto mas o menos grueso, para ver que espacio hay. Es preferible que os la dejen un poco alta (por lo menos que quepa con holgura una moneda de un euro).

En la parte inferior de las puertas, puede quedarse enganchada alguna piedrecilla o cascote de la obra, por lo que al abrir y cerrar os puede rayar cualquier tipo de pavimento. Tener especial cuidado.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO:**

Abrir y cerrar las ventanas y balconeras varias veces, observando durante el recorrido que lo hacen sin dificultad y sin rozar en ningún sitio. Al cerrar definitivamente, ver si el mecanismo de cierre lo hace suavemente. Ojo con las rendijas de los cajones de las mismas. Manivelas y sistemas de cerramientos que funcionen sin problemas. Que la ventana abra y cierre del todo. Las correderas, que con el pestillo echado no se puedan abrir. Sellado de cristales. Sellado y desperfectos de carpintería de Aluminio. Que no abran y cierren solas también (sin viento).

Si el día de la visita hace viento, comprobar a lo largo del contorno de las hojas de las ventanas que no entra el aire con la mano ó con el mechero. De no ser así, es que el ajuste no es perfecto ó el burlete no es el adecuado, por lo tendrás infiltraciones con las consiguientes pérdidas de calefacción. Que lo repasen o cambien las juntas elásticas, pero que lo dejen bien, si no a final de mes se notará en el recibo.

Subir y bajar las persianas fijándoos si se enganchan, si no llegan a subir completamente ó al bajarlas queda alguna ranura sin cerrar ó se quedan arriba sin bajar. Como podáis, desde el exterior, ver cómo están de limpias de pinturas, yesos, morteros, etc. Si están mal, que las limpien ellos desde el exterior, porque si lo tenéis que hacer vosotros, para ello, tendrás que desmontar la tapa interior y aún así no quedan bien.

## **FONTANERÍA:**

Si hay agua en la red y las bombas funcionan:

Abrir los grifos y observar si sale bien el agua. Si no es así, puede ser ó porque el filtro del grifo está lleno de restos de materiales que se quedan en las tuberías a lo largo de la obra ó porque no hay suficiente presión en la red. Al cerrarlos, tiene que hacerlo perfectamente y que no se queden goteando. De ser así, que os lo arreglen ó cambien.

Si vuestra vivienda está muy cerca del grupo de presión, podría suceder que al cerrar el grifo oyeras un ruido como un “clong”. Es lo que se llama un “golpe de ariete”. No es bueno para la instalación en general y los grifos acaban estropeándose. En las viviendas más alejadas pueden llegar a no notarlo. Ese problema tienen que corregirlo.

En todos los sitios donde haya un grifo ó cualquier toma de agua (lavadora, lavavajillas, caldera, etc.), fijaros que esté seco. Si no es así, es que no está bien realizado el empalme y hay una fuga de agua. Por ejemplo: en un lavabo os tendrás que agachar y tocar los tubitos que van de la pared al aparato. Si a lo largo de los mismos y en la unión con la pared no notáis húmedo

dad, es que están bien. Si los electrodomésticos en la cocina no están instalados comprobar que la rosca de sus tomas de agua este por lo menos 2cm separada de la pared.

En cada local húmedo (cocina y baños), se suelen poner dos llaves de corte general de ese cuarto, una para el agua fría y la otra para la caliente. Al accionar esas llaves, todos los aparatos de ese local se quedan sin suministro de agua para poder hacer alguna reparación. Comprobar que cierran correctamente y cortan el agua.

También se suelen colocar *pequeñas* llaves de corte en los tubitos de conexión que antes os comentaba de los siguientes aparatos: lavabo, bidé, inodoro y fregadera. Estas llaves tienen la ventaja de que al accionarlas solo cortan el paso del agua de ese aparato y el resto del cuarto siguen funcionando. Esto solo sirve en el caso de que sea el grifo el que está estropeado. Si no es así, hay que accionar las llaves generales del cuarto húmedo. A la bañera NO se le instalan llaves individuales de corte.

## **APARATOS SANITARIOS:**

**Especial revisión de la bañera**, ya que es la única pieza que no se coloca como el resto de aparatos al final de la obra. Después de su colocación tienen que trabajar haciendo: el alicatado, el fontanero tubos y piezas al igual que el electricista, el falso techo de escayola, etc. Si son curiosos, suelen colocar un tablero sobre la bañera para protegerla durante el transcurso de la obra, pero si no han sido cuidadosos, han podido caer sobre ella trozos de baldosa, herramientas, piezas, etc., y producir algún golpe con el consiguiente bollo y/o desconchamiento. De ser así NO ADMITAIS el que os digan que lo van a reparar con algún producto maravilloso. QUE LA ARRANQUEN Y LA CAMBIEN POR UNA NUEVA. Cuando esté cambiada, volvéis y revisáis la bañera y el alicatado en todo su contorno.

Baldosas lechada paredes y suelo. Roturas, roces...Techos si son desmontables que toda la perfilería esté bien. Buena unión techo-pared. Sanitarios sellados al suelo con cemento y bien sellados. Que cierren los tapones y el agua se quede estancada. Desperfectos en esmalte. Sellado bañera. Tapa inodoro y bidé que suba y baje bien. Tapa de cisterna que no se mueva. Grifos que no goteen, cantidad de caudal suficiente. Que las llaves de Agua de bidé e inodoro tengan embellecedores. Comprobar llaves de cierre agua general (también en cocina).

## **SANEAMIENTO:**

Poco se puede revisar de ésta instalación.

Si huele mal (a cañerías) en cocina y baños, puede ser porque los sifones de los distintos aparatos están secos y por lo tanto no hacen su función de cierre hidráulico o porque las uniones de las distintas piezas no están bien colocadas y selladas.

### **ELECTRICIDAD:**

Si hay corriente el día de la revisión, comprobar con algún pequeño aparato eléctrico (cargador del móvil por ej.), que llega a todos los enchufes. Sacar y meter la clavija varias veces, comprobando que el mecanismo está bien sujeto, no se mueve ó no os lo lleváis cuando tiráis de él. También fijaros, no solamente en los enchufes, si no también en los interruptores o cualquier otro mecanismo, que están horizontales, NO torcidos. Luces probar con bombilla.

Si a lo largo de la obra os han preguntado la potencia que querréis contratar con eléctricas cuando vayáis a vivir al piso, comprobar que el limitador (ICP) es el que le corresponde. La lista es más larga que la que os mando, pero los valores más normales de contratación y lo que pone en el ICP, son los siguientes:

TERMINO DE POTENCIA DE CONTRATACIÓN	VALOR QUE TIENE QUE PONER EN EL ICP
3.300 W	15 A
4.400 W	20 A
5.500 W	25 A
6.600 W	30 A
7.700 W	35 A
8.800 W	40 A

La potencia a contratar **es decisión del cliente, NO de eléctricas.**

Si una vez entregada la vivienda necesitáis poner algún nuevo punto de enchufe de corriente, televisión, teléfono, etc., porque queréis mas ó los que hay no os coinciden con la disposición de los muebles, una sugerencia: si tenéis rodapié de madera, lo quitáis con cuidado haciendo alguna marca en el revés del mismo y la misma en la pared, lo lleváis a un carpintero, y con las máquinas que tiene, que le hagan por la parte de detrás un pequeña canaladura, procurando que no coincida con el sistema de agarre del rodapié con la pared. Bien organizado os puede apañar el problema y queda mas curioso que llevarlos vistos.

## **CALEFACCIÓN:**

Hasta que no vayáis a vivir al piso y pongáis la instalación en funcionamiento, poco podéis revisar. Si dicha instalación está en carga (llena de agua), ver si en los radiadores o por la caldera hay alguna fuga.

Mover un poco los radiadores para ver si están bien sujetos. No tienen que moverse. Si no es así, que los fijen, porque si no con el tiempo puede haber problemas de fugas en la unión del radiador con los tubos que lo alimentan. Palomillas (soportes radiador) bien pintadas. Que esté el embellecedor de las llaves del radiador.

Si vuestra instalación es de suelo radiante, que dé un calor uniforme por todo el pavimento cada cierta poca distancia.

## **PINTURAS:**

Fijaros si es uniforme de color y de textura en paredes y techos.

Si queréis comprobar si es pintura al plástico y no al temple que es peor, con un paño oscuro *húmedo* frotar la pared. Si en el paño se queda pintura, no es al plástico. En el techo es más difícil de comprobar.

Si los radiadores van pintados, fijaros que dicha pintura está por todos los sitios que sean visibles desde vuestra posición, no solamente el frente.

## **MUEBLES DE COCINA:**

Después de todo lo que os he contado, vosotros mismos. Que haya mínimo cuatro llaves de toma de agua (Lavavajillas, lavadora y dos para el fregadero). Rejillas de ventilación y que estén sujetas.

## **TERRAZA:**

Baldosas y caravista. Revisar anclaje barandilla a pared y suelo. Rodapié. Enchufe (si lo hay que esté protegido).

## **PREINSTALACIÓN AIRE ACONDICIONADO:**

Comprobar que las rejillas de todas las habitaciones están bien sujetas. Previsión de PIA para el Aire en cuadro eléctrico.

## **DOMÓTICA:**

Comprobar preinstalación. Caja con tapa al lado del cuadro eléctrico. Tubos. PIA para DOMÓTICA.

## **GARAJE Y TRASTERO:**

Echar al menos un vistazo. Comprobar humedades. Pavimentos, pinturas, luz...



## >>> ÚLTIMOS CONSEJOS

CUANDO VAYAIS A LA REVISIÓN DEL PISO, HACER VUESTRA PROPIA LISTA DE DEFECTOS Y AL FINALIZAR LA VISITA LA CONFRONTAIS CON LA DE LA CONSTRUCTORA (si ya tiene alguna hecha) PARA COMPROBAR QUE PONEN LAS MISMAS RECLAMACIONES. SI NO ES ASÍ Y ELLOS QUIEREN QUE LES FIRMEIS SU LISTA DE DEFECTOS, Ó NO LO HACEIS Ó QUE OS FIRMEN Y SELLEN VUESTRA LISTA.

ANTES DE FIRMAR CUALQUIER DOCUMENTO PARA LA ENTREGA DE LLAVES, COMPROBAR QUE TODAS LAS DEFICIENCIAS ESTÁN SUBSANADAS. COMO SE SUELE DECIR, SI SOLTAIS EL MANGO DE LA SARTÉN, SUDAREIS TINTA PARA QUE OS LO HAGAN O TENDRÉIS QUE IR A JUICIO. AUNQUE ESTÉ EL AVAL PARA POSIBLES RECLAMACIONES. SI NO HAY VOLUNTAD PARA ARREGLAR ESTAS COSAS, NO SIRVE.

NO ESTARÍA DE MÁS ENTRE UNOS CUANTOS VECINOS HACER LAS MISMAS COMPROBACIONES EN TODAS LAS ZONAS COMUNES. 20 PERSONAS, VEN MÁS QUE 2. Y SABÉIS QUE JUNTOS, ES MEJOR.

ESPERAMOS QUE ESTA PEQUEÑA GUÍA OS HAYA AYUDADO EN ESTE PRIMER CONTACTO CON VUESTRO PISO. TENÉIS TODA UNA VIDA PARA DISFRUTARLO E INVERTIR EL TIEMPO NECESARIO EN ESTA REVISIÓN ES ESENCIAL.

DESDE EL GRUPO ARQUEROS, Y EN ESPECIAL DESDE LA ASOCIAÇÃO DE VECINOS DE ARCOSUR, ARQUEROS, QUEDAMOS A VUESTRA DISPOSICIÓN CON CUALQUIER DUDA QUE OS PUEDA SURGIR.

JUNTOS HEMOS HECHO REALIDAD ARCOSUR, Y JUNTOS VAMOS A DISFRUTAR DEL BARRIO QUE HEMOS LOGRADO.

NOS VEMOS MUY PRONTO EN ARCOSUR.

La Junta Directiva, Arqueros



# >>> GUÍA RÁPIDA

## VIDEOPORTERO

Funciona correctamente  SI  NO

## PUERTA DE ENTRADA

Timbre funciona correctamente  SI  NO

Mirilla sujeta y buena visibilidad  SI  NO

Cierre con llave que encaja  SI  NO

## TABIQUES

Defectos encontrados  SI  NO

(especificar habitación y tipología)

---

## TECHOS

Defectos encontrados  SI  NO

(especificar habitación y tipología)

---

## PAVIMENTOS

Defectos encontrados  SI  NO

(especificar habitación y tipología)

---

## REVESTIMIENTOS CERÁMICOS

Defectos encontrados  SI  NO

(especificar habitación y tipología)

---

## TARIMA FLOTANTE

Defectos encontrados  SI  NO

(especificar habitación y tipología)

---

## CARPINTERÍA INTERIOR DE MADERA

Defectos encontrados  SI  NO

(especificar habitación y tipología)

---

**CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO**

Defectos encontrados

 SI       NO

(especificar habitación y tipología)

**FONTANERÍA**

Defectos encontrados

 SI       NO**SANITARIOS / SANEAMIENTO**

Defectos encontrados baño 1

 SI       NO

Defectos encontrados baño 2

 SI       NO

Defectos aparatos sanitarios baño 1

 SI       NO

Defectos aparatos sanitarios baño 2

 SI       NO

Defectos bañera

 SI       NO

Olores

 SI       NO**ELECTRICIDAD (especificar sobre plano)**

Defectos encontrados

 SI       NO

Defectos enchufes encontrados

 SI       NO

Defectos interruptores encontrados

 SI       NO

Defectos caja encontrados

 SI       NO**CALEFACCIÓN (especificar sobre plano)**

Defectos encontrados

 SI       NO**PINTURA (especificar sobre plano)**

Defectos encontrados

 SI       NO**COCINA**

Defectos encontrados

 SI       NO**TERRAZAS (especificar sobre plano)**

Defectos encontrados

 SI       NO**PREINSTALACIÓN AIRE ACONDICIONADO (especificar sobre plano)**

Defectos encontrados

 SI       NO**DOMÓTICA (especificar sobre plano)**

Defectos encontrados

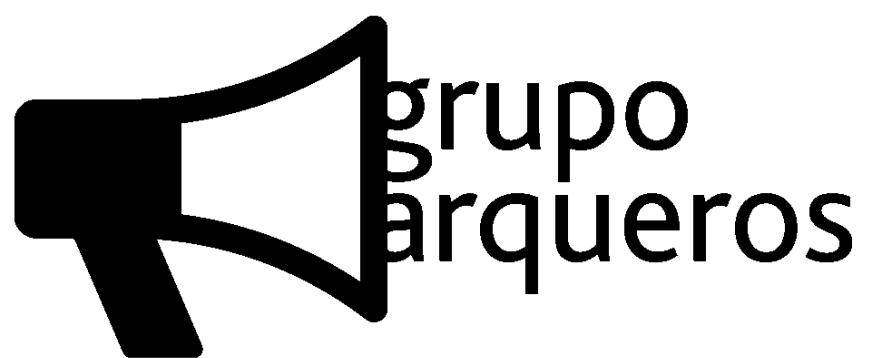
 SI       NO**GARAJE (especificar sobre plano)**

Defectos encontrados

 SI       NO**TRASTERO (especificar sobre plano)**

Defectos encontrados

 SI       NO



[www.arcosurzaragoza.es](http://www.arcosurzaragoza.es)

