

Informe inspección de inmueble

Dirección del inmueble

HAUSUM

Inspector de la vivienda

Nombre

Nombre arquitecto

Fecha inspección:

XX/XX/XXXX

Contacto:

+34 618 388 855 – info@hausum.com

Titulación:

Arquitecto Superior

Nº colegiado:

COL-XXXXX



Resumen ejecutivo

Información general

Dirección:

Dirección inmueble

Ref. catastral:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Año de construcción:

XXXX

m2:

XXX

Certificado energético



Servicios

Agua

Sí

Gas

No

Electricidad

Sí

Internet

No

Gasoil

No

Renovables

No

Condiciones de la inspección

Temp. Amb.

16

Lluvia ult. 3d

Sí

T. Atmosf.

Soleado

Zona ruidosa

No

Sup. Exterior

Húmedo

Tráfico

Baja

Gestiona tus suministros

Electricidad / Gas / Internet / Alarmas -- Gestiona tus suministros llamando al 932 719 059 o agenda una llamada telefónica [Link](#)

Servicio totalmente gratuito

Descripción general del inmueble:

Encontramos una vivienda del año XXXX, donde se nota el paso del tiempo. Ha habido un mantenimiento, pero no ha sido el suficiente para que la vivienda cumpla con los estándares de habitabilidad actuales.

Estructura:

Aunque la estructura vertical mantiene un buen comportamiento, la horizontal, y en particular la cubierta, muestra signos de deterioro preocupantes. Su reparación no debería posponerse, el avance del deterioro podría poner en riesgo la integridad del sistema estructural y la protección del edificio frente a la lluvia y la humedad.

Instalaciones:

La instalación eléctrica es deficiente y requiere sustitución y la de agua caliente y calefacción no se ha podido probar ya que se está realizando un cambio de caldera de gasoil, a gas natural.

Resumen de la inspección

Puntos inspeccionados	No necesitan reparación	Necesitan reparación	Defectos graves	Puntos NO inspeccionados
425	216	68	13	38

Observaciones

Limitaciones para acceder a alguna de las partes de la vivienda

No se ha podido comprobar el agua caliente sanitaria ni la calefacción, debido a que se está procediendo a hacer un cambio de caldera. Se está instalando una caldera de gas natural con tuberías multicapa que alimentará tanto el agua caliente como la calefacción.

Cubiertas - Cubierta sin aislamiento

La falta de aislamiento térmico en cubierta provoca pérdidas de energía y mal confort interior. Se recomienda instalar aislamiento adecuado para mejorar la eficiencia energética, estabilizar la temperatura y reducir el consumo.

Cubiertas - Cubierta sin impermeabilización

La falta de impermeabilización en cubierta favorece filtraciones, humedades y daños estructurales. Se recomienda revisar y mantener la capa protectora, reforzándola o sustituyéndola si es necesario para asegurar su estanqueidad y durabilidad.

Soleras - Capilaridades

La capilaridad provoca humedad ascendente en muros y cimentación, dañando materiales y generando moho. Se recomienda aplicar barreras impermeables, mejorar ventilación y, en casos graves, usar resinas o drenajes para controlar el problema.

Carpinterías - Carpinterías sin rotura de puente térmico

La ausencia de RPT en carpinterías provoca pérdidas energéticas, condensaciones y menor confort térmico. Se recomienda instalar perfiles con RPT, que reducen la transmisión de temperatura y mejoran la eficiencia energética de la vivienda.

Carpinterías - Carpinterías con insuficiente aislamiento térmico

Una carpintería con baja estanqueidad permite infiltraciones de aire, pérdidas térmicas y menor eficiencia. Se recomienda asegurar un buen sellado y cumplir normativa de permeabilidad, estanqueidad y resistencia al viento.

Carpinterías - Carpinterías sin aislamiento acústico

Carpinterías sin aislamiento acústico adecuado permiten la entrada de ruido exterior, afectando el confort. Se recomienda usar vidrios con cámara, juntas de alto rendimiento y una instalación precisa que cumpla con los valores normativos.

Carpinterías - Cristales sin cámara de aire

Las ventanas tienen doble acristalamiento pero sin cámara efectiva, lo que reduce el aislamiento térmico y acústico. Se recomienda instalar vidrios con cámara de 12-16 mm y tratamiento Low-E para mejorar eficiencia energética y confort interior.

Instalación Eléctrica - Cuadro fuera de normativa

Un cuadro eléctrico en mal estado o antiguo puede provocar averías frecuentes en la instalación, cortes de luz, mayor consumo de electricidad y hasta riesgo de incendio, por lo que recomendamos actualizarlo para que cumpla la normativa.

Instalación Eléctrica - Canalizaciones metálicas

Se han detectado canalizaciones metálicas para el tendido eléctrico, que suponen riesgo si no están conectadas a tierra. No cumplen normativa actual. Se recomienda sustituirlas por conductos aislantes de PVC u otros materiales homologados.

Instalación Eléctrica - Cajas de empalme obsoletas

Las cajas de empalme son pequeñas y antiguas, lo que dificulta el cableado y puede causar fallos o sobrecalentamientos. Se recomienda sustituirlas por modelos de mayor capacidad y tapa registrable, conforme a la normativa vigente.

Instalación Eléctrica - Cableado interior

La instalación eléctrica con cable rígido de cobre puede causar fallos por fatiga del material y dificulta el mantenimiento. Se recomienda sustituirlo por cable flexible, más seguro y eficiente, conforme a normativa y con personal autorizado.

Instalación Eléctrica - Falta la toma de tierra

La falta de toma de tierra pone en riesgo equipos y cableado, pudiendo causar sobrecalentamientos e incendios. Es esencial instalar un sistema de toma de tierra que garantice una derivación segura mediante un camino de baja impedancia.

Instalación Eléctrica - No dispone de sistemas de energía renovable

La vivienda no cuenta con sistemas de energías renovables, lo que reduce su eficiencia y eleva el coste energético. Se recomienda valorar la instalación de fotovoltaica o aerotermia para mejorar el consumo y adaptarse a futuras exigencias normativas.

Instalación Eléctrica - Los enchufes no cumplen la altura mínima

Según la normativa española del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), en su Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT-25, los enchufes deben estar a mínimo 20 cm desde el suelo hasta el borde inferior de la base del enchufe.

Instalación Eléctrica - Sección de cable

Según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), establece que el uso de una sección de cable incorrecta puede provocar sobrecalentamiento, caída de tensión excesiva y riesgo de incendio.

Instalación Eléctrica - La zona aguas no está separada

Según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), establece que el uso de una sección de cable incorrecta puede provocar sobrecalentamiento, caída de tensión excesiva y riesgo de incendio.

Instalación de agua y Agua Caliente Sanitaria - No dispone de Agua Caliente Sanitaria

La vivienda no dispone de un sistema de ACS, incumpliendo los requisitos mínimos de habitabilidad. Se recomienda instalar un sistema adecuado (eléctrico, gas, solar o bomba de calor), conforme al RITE, para garantizar confort y funcionalidad.

01

INTRODUCCIÓN

- 1.1 Introducción al informe
- 1.2 Sobre la inspección

02

SOBRE EL INMUEBLE

- 2.1 Información general
- 2.2 Estructura
- 2.3 Instalaciones
- 2.4 Carpinterías
- 2.5 Estancias
- 2.6 Jardines y/o exteriores
- 2.7 Otras patologías
- 2.8 Eficiencia

03

SIGUIENTES PASOS

- 3.1 Obtener presupuestos patologías
- 3.2 Estudios complementarios
- 3.3 Descripción del servicio Hausum
- 3.4 Consejos antes de comprar
- 3.5 Consejos de mantenimiento
- 3.6 Declaración del inspector

1.Introducción

Sobre Hausum

Cada vez más personas, bancos, gobiernos y organizaciones comerciales exigen una mayor veracidad de los estándares y la ética profesional. Alcanzar el sello de Hausum es la meta a conseguir dentro del sector inmobiliario

Un informe de Hausum es el referente Español en la inspección de propiedades inmuebles para la compra-venta

1.1 Introducción al informe

Este Informe de vivienda ha sido elaborado por un arquitecto colegiado. Si decide no seguir sus indicaciones, lo hace bajo su responsabilidad.

El Informe tiene como objetivo ayudar a:

- Tomar una decisión razonada e informada sobre si seguir adelante con la compra del inmueble.
- En base al informe, tener opción de negociar el precio del inmueble en función del estado en el que se encuentre.
- Tener en cuenta las posibles deficiencias o patologías que puede necesitar el inmueble.
- Considerar otros estudios o pruebas complementarias antes de comprometerse a comprar el inmueble.

Cualquier estudio complementario que se tenga que solicitar, no queda cubierto por los términos y condiciones de Hausum.



1.2 Sobre la inspección

La inspección se realiza a nivel visual tanto del interior como del exterior del inmueble, aunque con herramientas específicas conseguimos detectar patologías que no puede observar el ojo humano. Nuestros arquitectos, no pueden forzar elementos, por lo que no retiramos pavimentos o revestimientos, desplazamos armarios u otros objetos pesados que se encuentren dentro del inmueble. Si se detectan indicios de un posible problema que no se pueda inspeccionar, se informará sobre las investigaciones o pruebas adicionales que creamos necesarias. Se inspeccionan las instalaciones de electricidad, gas, gasoil, agua, calefacción y desagües, así como más de 200 puntos que podemos encontrar en toda la vivienda.

Nuestros arquitectos pueden usar equipos como un medidor de humedad, cámaras endoscópicas, termostáticas, binoculares, drones y linternas. Puede usar una escalera para inspeccionar los techos y para registros o cajas a no más de 3 metros sobre el nivel del suelo.

• **Nota importante:** Nuestros arquitectos realizan una inspección visual, aunque con herramientas específicas conseguimos detectar patologías que no puede observar el ojo humano. En ningún caso, retiramos moquetas, pavimentos o tarimas; no movemos muebles ni retiramos el contenido de los armarios, si no es absolutamente necesario. Además, no retiramos los paneles atornillados ni desmontamos los aparatos eléctricos. Inspeccionamos fachadas, cubiertas, chimeneas y otras superficies del exterior del edificio desde el nivel del suelo y, si es necesario desde la propiedad vecina y con la ayuda de binoculares o drones. Inspeccionamos la estructura de la cubierta desde el interior del espacio bajo cubierta si hay un acceso seguro (aunque no movemos ni levantamos aislante, objetos almacenados u otros contenidos). Examinamos las superficies de la planta baja y los espacios del sótano en la medida en que haya un acceso seguro a estos. No podemos evaluar el estado del interior de ninguna chimenea, caldera u otros conductos de humos. Anotamos en nuestro informe si no podemos verificar alguna parte de la propiedad que la inspección normalmente cubriría. Si estamos preocupados por estas partes, se le informará sobre cualquier investigación o prueba adicional que sea necesaria. Se da una valoración aproximada de las reparaciones a tener en cuenta, basada en la experiencia del arquitecto según su base de datos de la zona en el momento de hacer la inspección. Estas estimaciones pueden variar según la constructora contratada a la hora de realizar los trabajos. Algunos mantenimientos y reparaciones que sugerimos pueden ser costosos.

2. Sobre el inmueble



2.1 Información general

Foto entorno 1



Foto entorno 2



Puerta entrada	Patio de luces	Patio de ventilación	Ascensor
Necesita reparación	No inspeccionado	No inspeccionado	No inspeccionado
Vestíbulo	Fachadas	Jardines	Posib. Ascensor
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	Sí
Tipo de vivienda		Planta	
Casa Aislada		Planta baja + 1	
¿Tiene sótano la vivienda?			
No			
¿Se amplió o reformado?		¿Se realizó un cambio de uso?	
No		No	
¿Ventilación cruzada en el inmueble?		¿Ventilación general del inmueble?	
Sí		Correcto	
Iluminación natural del inmueble			
Correcto			
Parcela			
Urbana			
Orientación			
Sur			

2.1 Información general

Patología: Puerta entrada

Foto 1 Patología Puerta Entrada Finca



Foto 2 Patología Puerta Entrada Finca



Descripción de la patología en la Puerta Entrada Finca

La puerta principal presenta zonas puntuales de oxidación en algunos de sus componentes metálicos. Pese a ello, el mecanismo de apertura y cierre funciona correctamente y no se observan afectaciones estructurales que comprometan su uso habitual.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

La causa de la patología se asocia principalmente al envejecimiento natural de los materiales y a la ausencia de un mantenimiento periódico de la pintura protectora. Se recomienda lijar las zonas afectadas y aplicar un nuevo acabado anticorrosivo, seguido de una capa de pintura adecuada para exteriores, con el fin de detener el avance del óxido y preservar la integridad del metal a largo plazo.

2.1 Información general

Patología: Fachadas

Foto 1 Patología Fachadas



Foto 2 Patología Fachadas



Descripción de la patología en la Fachadas

En la fachada principal se aprecian varios puntos con desprendimientos de pintura, concentrados sobre todo en las zonas más bajas. El acabado presenta pérdida de adherencia en algunos tramos, dejando visible el soporte y generando un aspecto irregular en la superficie.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

El desprendimiento de la pintura se debe a la humedad por capilaridad. En este caso, el terreno presenta un nivel de humedad reducido y los signos visibles en la vivienda son escasos, lo que limita la afección a zonas puntuales.

2.2 Estructura

Estructura Vertical



2.2.1 Estructura vertical

Tipo de estructura vertical

Muros de carga

Tipo de muros de carga

Piedra

Patologías estructura vertical

No

2.2 Estructura

Estructura Horizontal



Patologías estructura horizontal



2.2.2 Estructura horizontal

Tipo Vigas	Tipo Viguetas
Madera	Madera
Patologías estructura horizontal	Patologías estructura horizontal
Sí	Vigas
Patologías estructura horizontal	
En el aseo de la planta superior se ha identificado una viga con un avanzado estado de deterioro por pudrición, lo que está provocando una afectación directa sobre la estructura de la cubierta en esa zona.	
Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.	
Se recomienda reforzar la estructura afectada o, preferiblemente, sustituir la viga completa para garantizar la estabilidad y seguridad de la cubierta en el tiempo.	

2.2.3 Forjados y Voladizos

¿Tiene desniveles?	¿Patologías en forjados?	Patologías Voladizos
Sí	No	No

2.2 Estructura

2.2.4 Cubiertas

Foto cubierta



Foto patología de la cubierta



Tipo Cubierta

Inclinadas

Cubierta Inclinada

Teja

¿Cubierta Ventilada?

No

¿Tiene Aislamiento?

No

¿Está en buen estado?

¿Impermeabilización?

No

¿En buen estado?

Patología de la cubierta

Se observa una falta de impermeabilización en el canal de recogida de aguas de la cubierta, lo que está provocando filtraciones de humedad en el paramento correspondiente a la sala de ping-pong.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Los canalones de obra requieren un mantenimiento periódico y una impermeabilización continua para conservar su estanqueidad. Se recomienda rehacer el canalón existente e instalar en su interior un conducto de PVC, con el fin de garantizar una evacuación adecuada del agua y evitar futuras filtraciones.

2.2 Estructura

2.2.5 Soleras y losas

Imagen Capilaridades



¿Tiene Soleras?	¿Tiene capilaridades?	¿Patologías soleras o losas?
Sí	Sí	No

Descripción patología capilaridades

En determinados sectores de la planta baja se observan desprendimientos parciales del revestimiento, ocasionados por la acción de la humedad ascendente por capilaridad.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

No se considera una zona de especial preocupación, ya que los puntos afectados son escasos y la incidencia es limitada. No obstante, se recomienda aplicar un revestimiento transpirable, como mortero y pintura a la cal, para favorecer la ventilación del muro y reducir el impacto de la humedad en el futuro.

2.3 Instalaciones

2.3.1 Instalación eléctrica

¿Tiene Instalación eléctrica? Sí Foto Cuadro Eléctrico	¿El cuadro eléctrico dentro de normativa? No Foto cableado	
		
¿Tiene interruptor de control de potencia ICP? Sí	¿Tiene interruptor general automático IGA? No	
¿Dispone de PIAS? (10A, 15A, 20A y 25A) Sí	¿Cuántas PIAS tiene? 01	
Canalizaciones Metálicas	Cajas de empalme Obsoletas	Cableado Exterior Recubrimiento de plástico
Cableado Interior Rígido de cobre	Toma de Tierra No	Energías renovables No dispone
Seccion de Cable Incorrecto	Zonas de Aguas Separadas Incorrecto	Altura Enchufes Pavimento Incorrecto

2.3 Instalaciones

2.3.1 Instalación eléctrica

Comprobación toma corriente 1



Comprobación toma corriente 2



Comprobación toma corriente 3



Comprobación toma corriente 4



Observaciones instalación eléctrica

La instalación eléctrica de la vivienda se encuentra completamente obsoleta y no responde a las exigencias técnicas ni de seguridad vigentes. Se recomienda realizar una nueva instalación que garantice el cumplimiento de la normativa actual y proporcione unas condiciones adecuadas de funcionamiento y protección.

2.3 Instalaciones

2.3.2 Instalación de agua y ACS (Agua Caliente Sanitaria)

¿Dispone de instalación ACS?

No

2.3 Instalaciones

2.3.3 Calefacción

¿Dispone de calefacción?

No

2.3 Instalaciones

2.3.4 Climatización

¿Dispone de climatización?

No

2.4 Carpinterías

Foto carpinterías



Foto puentes térmicos



Material Carpintería

Madera

Aislamiento térmico ventanas

Necesita reparación

¿Cristales con cámara de aire?

Necesita reparación

Sistema de oscurecimiento

Porticones

¿Dispone de barandillas?

No

¿Dispone de rejas?

Sí

¿Dispone de toldos?

No

¿Tiene rotura puente térmico?

No

Aislamiento Acústico Ventanas

Necesita reparación

Estado del vierteaguas

Necesita reparación

¿Dispone de rejas las aberturas?

Sí

Estado de las rejas

No necesita reparación

¿Dispone de tendederos?

No

Observaciones Carpintería

Las carpinterías existentes son originales y cuentan con acristalamiento simple. Si bien conservarlas contribuye a mantener la estética original de la vivienda, se recomienda su sustitución por nuevas carpinterías de madera que respeten la apariencia de la fachada, pero que mejoren significativamente el aislamiento térmico y la eficiencia energética del conjunto.

2.4 Carpinterías

Foto patología carpinterías



Descripción patología carpinterías

Algunas carpinterías presentan zonas con madera deteriorada o cristales fracturados; sin embargo, el aspecto más preocupante es el sellado entre los marcos y el encuentro con la pared, que resulta deficiente y permite filtraciones de aire y humedad, comprometiendo tanto la estanqueidad como el confort interior.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Con el paso del tiempo y debido a las dilataciones diferenciales entre los materiales, se han generado fisuras en el encuentro entre el marco de las ventanas y los paramentos. Por este motivo, se recomienda realizar un nuevo sellado de las carpinterías o, en su defecto, proceder a su sustitución completa para garantizar una unión adecuada y duradera.

2.5 Estancias

2.5.1 Almacén

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
Necesita reparación	Necesita reparación	Necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No inspeccionado	No inspeccionado	No necesita reparación	No inspeccionado
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
No inspeccionado	Necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación

Observaciones estancia

Se trata de un espacio utilizado como almacén para guardar herramientas y diversos objetos, que presenta un estado de conservación precario. Sin embargo, considerando su uso y carácter secundario dentro de la vivienda, dichas condiciones pueden considerarse aceptables para la función que cumple.

2.5 Estancias

Almacén: Puerta

Foto 1 Patología puerta



Foto 2 Patología puerta



Descripción de la patología en la puerta

La puerta del almacén se encuentra en mal estado y presenta un refuerzo inferior ejecutado de forma poco eficaz, sin aportar una mejora real en su estabilidad ni en su funcionamiento.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

El deterioro de la puerta se debe a la exposición prolongada a la humedad y a la presencia de carcoma, factores que han provocado un avanzado estado de pudrición en la madera. Se recomienda su sustitución para garantizar la seguridad y el correcto cierre del almacén.

2.5 Estancias

Almacén: Revestimiento

Foto 2 Patología revestimiento



Foto 2 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

Se observan distintos puntos del almacén con el revestimiento deteriorado o desprendido. Dado el uso secundario del espacio, esta afección no representa un problema relevante, aunque evidencia la falta de mantenimiento en la zona.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

El uso continuado del espacio, apoyando herramientas o realizando fijaciones sobre el revestimiento, ha provocado diversas marcas y daños superficiales. Además, se observan grietas y zonas reparadas detrás de la puerta que requerirían una intervención de saneado y refuerzo para restablecer la continuidad del paramento.

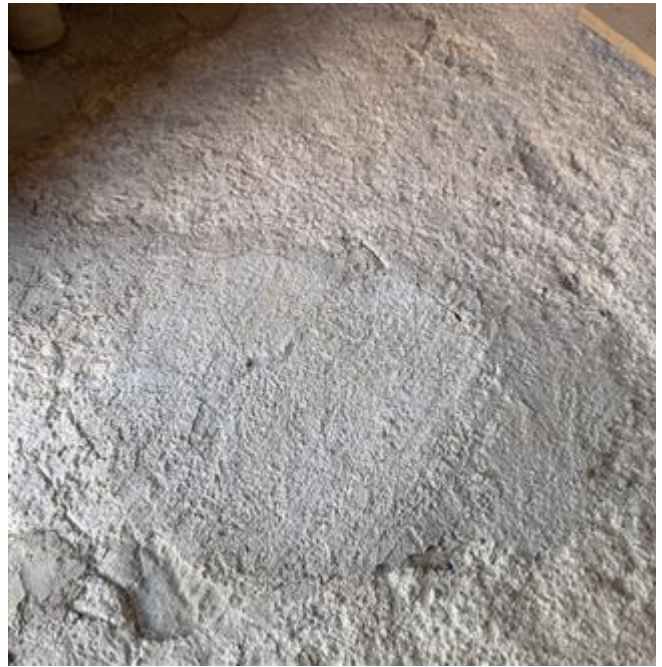
2.5 Estancias

Almacén: Pavimento

Foto 1 Patología pavimento



Foto 2 Patología pavimento



Descripción de la patología en pavimento

El pavimento corresponde directamente a la solera, la cual presenta reparaciones puntuales ejecutadas sin un control adecuado de nivelación ni de acabado. Como resultado, la superficie muestra irregularidades tanto en su horizontalidad como en su terminación.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

El paso del tiempo ha provocado un desgaste progresivo del pavimento, generando un aspecto erosionado y una superficie con un acabado irregular, que transmite la sensación de estar inconcluso.

2.5 Estancias

Almacén: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

El techo del almacén está formado por placas de fibrocemento, un material que debe ser manipulado exclusivamente por personal especializado debido a su composición. Se recomienda su sustitución y, aprovechando la intervención, renovar también las vigas de madera, ya que presentan signos de humedad en su cara superior, aunque sin implicar un riesgo estructural en la actualidad.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

La causa de la afectación se debe a las filtraciones provenientes de la cubierta. Se recomienda sustituir el conjunto de la cubierta para eliminar las vías de entrada de agua y, al mismo tiempo, retirar el fibrocemento, garantizando así una solución definitiva y segura.

2.5 Estancias

Almacén: Carpinterías

Foto 1 Patología Carpinterías



Foto 2 Patología Carpinterías



Descripción de la patología en Carpinterías

La ventana presenta un estado de conservación deficiente, con zonas de madera deterioradas por pudrición y pérdida de material en varios puntos. Además, uno de los cristales originales ha sido reemplazado por una pieza de metacrilato, lo que compromete tanto la estanqueidad como la integridad estética del cerramiento.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

El deterioro de la ventana se debe al paso del tiempo y a la ausencia de un mantenimiento adecuado, lo que ha provocado el estado actual de degradación. Se requiere su sustitución completa para restablecer las condiciones de estanqueidad, aislamiento y funcionalidad conforme a los estándares actuales.

2.5 Estancias

Almacén: Iluminación

Foto 1 Patología Iluminación



Foto 2 Patología Iluminación



Descripción de la patología en Iluminación

Aunque existe una instalación de cableado destinada al alumbrado, esta se encuentra obsoleta y requiere ser sustituida para garantizar un funcionamiento seguro y acorde con la normativa vigente.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

La instalación eléctrica no cumple con la normativa vigente, tanto por la sección insuficiente del cableado como por la disposición general del sistema, que no se ajusta a los estándares actuales de seguridad y eficiencia.

2.5 Estancias

2.5.2 Salón Comedor

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

La estancia se encuentra en buen estado general de conservación, aunque presenta algunos detalles menores que conviene revisar para mantener su correcto nivel de acabado.

2.5 Estancias

Salón Comedor: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

En el revestimiento se aprecia la misma patología observada en el techo: la presencia de fisuras originadas por asentamientos diferenciales del terreno, que han provocado ligeras deformaciones en los acabados superficiales.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Al igual que en el techo, se recomienda reparar las grietas mediante su apertura, la colocación de una malla de refuerzo y el posterior enmasillado para restablecer la continuidad del acabado. En uno de los puntos se observa además un abombamiento del revestimiento causado por la humedad ascendente procedente del terreno.

2.5 Estancias

Salón Comedor: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

Se observan algunas fisuras en el techo correspondiente a la zona del comedor, visibles principalmente en las juntas entre paños y zonas próximas a los encuentros con los muros.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Las fisuras se deben a los asentamientos naturales de la estructura y a las dilataciones propias de los materiales. Para su reparación, basta con abrir las grietas, colocar una malla de refuerzo y proceder al enmasillado para recuperar la continuidad del acabado.

2.5 Estancias

Salón Comedor: Zócalo

Foto 1 Patología Zócalo



Foto 2 Patología Zócalo



Descripción de la patología en Zócalo

Se observan tramos del zócalo desprendidos del paramento, además de presentar algunos golpes y daños superficiales que afectan a su aspecto general y a la correcta unión con la pared.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

La escasa flexibilidad del zócalo de madera y la fragilidad de sus encuentros en esquina han provocado que algunos tramos presenten una colocación deficiente y pequeños golpes. No obstante, al tratarse de piezas de madera, su reparación y recuperación resultan sencillas.

2.5 Estancias

Salón Comedor: Pintura

Foto 1 Patología Pintura



Foto 2 Patología Pintura



Descripción de la patología en Pintura

Principalmente en la zona del techo y en algunos sectores de las paredes se aprecia la necesidad de un repaso general de pintura, con el fin de homogeneizar el acabado y mejorar la apariencia general de la estancia.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Resulta fundamental realizar un lijado adecuado en las zonas afectadas por fisuras o por la acción de la capilaridad antes de proceder al pintado, de modo que se garantice una correcta adherencia y un acabado uniforme y duradero.

2.5 Estancias

2.5.3 Cocina

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Tipo de extractor		Material encimera	
Integrado en mueble		Mármol	
Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Encimera	Mec. eléctricos	Humedades
Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Frigorífico	Zona de Cocción	Microondas	Horno
No inspeccionado	No necesita reparación	No inspeccionado	No inspeccionado
Lavavajillas	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
No inspeccionado	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

La estancia se encuentra en buen estado general de conservación, aunque presenta algunos detalles menores que conviene revisar para mantener su correcto nivel de acabado.

2.5 Estancias

Cocina: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

Se observan fisuras en el techo de la cocina que, si bien no representan un riesgo estructural, requieren una reparación adecuada para conservar un acabado uniforme y en buen estado.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Las fisuras se deben a los asentamientos diferenciales de la estructura y a las dilataciones naturales de los materiales. Para su correcta reparación, deben abrirse, colocar una malla de refuerzo y aplicar masilla antes del posterior pintado.

2.5 Estancias

Cocina: Mobiliario

Foto 1 Patología Mobiliario



Foto 2 Patología Mobiliario



Descripción de la patología en Mobiliario

Algunos armarios y cajones de la cocina presentan hinchazones causadas por la humedad, lo que dificulta su uso y evita que cierren correctamente, evidenciando un deterioro del material y de sus mecanismos de ajuste.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda sustituir o reparar los elementos afectados para restablecer la funcionalidad completa de la cocina. Sin embargo, dado el riesgo de no poder reproducir el mismo acabado en caso de una reparación parcial, será necesario sustituir el conjunto del mobiliario para mantener una coherencia estética y de acabado.

2.5 Estancias

Cocina: Agua

Foto griferías



Foto sifones



Llaves de paso	Conexión lavavajillas	Estado sifones
Necesita reparación	No inspeccionado	Necesita reparación
Estado grifería	Fregadero	Estado desagües
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

2.5 Estancias

Cocina: Agua: Estado sifones

Foto 1 Patología Estado Sifones



Foto 2 Patología Estado Sifones



Descripción de la patología en Estado Sifones

Se observan varias piezas de los sifones con signos de oxidación, así como indicios de una posible fuga en alguno de sus tramos, evidenciada por la presencia de humedad y residuos en la zona inferior.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda sustituir los sifones por unidades nuevas y retirar todas las piezas oxidadas, con el fin de evitar filtraciones y prevenir un deterioro mayor en el mobiliario de la cocina.

2.5 Estancias

2.5.4 Baño PB

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Humedades	Condensación	Mec. eléctricos
No inspeccionado	Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Bañera o Ducha	Mampara	Pica / Lavabo	Inodoro
No inspeccionado	No inspeccionado	No necesita reparación	Necesita reparación
Bidé	Carpinterías	Ventilación forzada	Iluminación
No inspeccionado	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

Este baño se encuentra en un añadido a la construcción principal y presenta algunos detalles menores que conviene revisar para mantener su correcto nivel de acabado.

2.5 Estancias

Baño PB: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

Se observa desprendimiento de pintura en el baño, especialmente en algunas zonas del techo expuestas a humedad, lo que afecta el acabado y la uniformidad de las superficies.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

La causa del desprendimiento es la humedad procedente del exterior. Se recomienda eliminar la pintura afectada, retirar el yeso deteriorado y proceder al enyesado y repintado para restablecer el acabado en condiciones óptimas.

2.5 Estancias

Baño PB: Humedades

Foto 1 Patología humedades



Foto 2 Patología humedades



Descripción de la patología en la humedades

Al tratarse de un volumen añadido a la construcción principal, la cubierta presenta diversas patologías, entre ellas filtraciones visibles en la parte interior del techo, consecuencia de una ejecución y un aislamiento deficientes.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda colocar una capa de impermeabilización en la parte exterior de la cubierta, con el objetivo de evitar que las filtraciones actuales deriven en humedades persistentes en el interior.

2.5 Estancias

Baño PB: Inodoro

Foto 1 Patología Inodoro



Foto 2 Patología Inodoro



Descripción de la patología en Inodoro

El inodoro presenta un desnivel en su apoyo, motivo por el cual se ha colocado una cuña de plástico para mantenerlo en posición estable. Esta solución es provisional y refleja una instalación deficiente en su base.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

El origen del problema radica en la falta de sellado y de material de apoyo bajo la base del inodoro. Se recomienda aplicar un material de relleno firme y realizar un sellado adecuado para estabilizar el sanitario y asegurar su correcta fijación.

2.5 Estancias

Baño PB: Agua

Foto griferías



Foto sifones



Llaves de paso
Necesita reparación
Estado grifería
No necesita reparación

Estado sifones
No necesita reparación
Estado desagües
Necesita reparación

2.5 Estancias

Baño PB: Agua: Estado desagües

Foto 1 Patología Estado Desagües



Descripción de la patología en Estado Desagües

Se observa un desagüe de plomo en el lavabo, correspondiente a la instalación de origen que no cumple con los estándares actuales en materia de salubridad y seguridad.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda sustituir el desagüe de plomo por uno de PVC, con el fin de prevenir posibles obstrucciones o fugas y garantizar una instalación más segura y duradera.

2.5 Estancias

2.5.5 Habitación Suite PB

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

La habitación se encuentra en buen estado general de conservación, aunque presenta algunos detalles menores que conviene reparar para mantener un nivel óptimo de acabado.

2.5 Estancias

Habitación Suite PB: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

En las zonas inferiores del revestimiento se aprecia humedad por capilaridad procedente del terreno, visible a través de manchas y ligeras deformaciones en el acabado superficial.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

La reparación de este tipo de humedad resulta compleja; sin embargo, en casos puntuales puede aplicarse un tratamiento mediante inyecciones que invierten la polaridad del agua para impedir su ascenso capilar. Alternativamente, se puede optar por revestir y pintar con materiales transpirables, como los acabados a la cal, que permiten la evacuación natural de la humedad del muro.

2.5 Estancias

Habitación Suite PB: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

Se observan fisuras en el techo originadas por los asentamientos naturales de la estructura y las dilataciones propias de los materiales de construcción, sin que se aprecien indicios de movimientos estructurales significativos.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda abrir las grietas, colocar una malla de refuerzo y proceder al enmasillado posterior, con el fin de evitar su reaparición y obtener un acabado continuo y uniforme.

2.5 Estancias

Habitación Suite PB: Pintura

Foto 1 Patología Pintura



Foto 2 Patología Pintura



Descripción de la patología en Pintura

La pintura del techo y las paredes presenta un estado general deficiente, con zonas desgastadas, decoloradas y con pérdida de adherencia, lo que afecta negativamente al aspecto global de la estancia.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda repintar la habitación en su totalidad para recuperar la uniformidad del acabado y mejorar el aspecto general de la estancia.

2.5 Estancias

2.5.6 Baño Suite PB

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Humedades	Condensación	Mec. eléctricos
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Bañera o Ducha	Mampara	Pica / Lavabo	Inodoro
Necesita reparación	No inspeccionado	No necesita reparación	No necesita reparación
Bidé	Carpinterías	Ventilación forzada	Iluminación
No inspeccionado	No necesita reparación	No inspeccionado	No necesita reparación

Observaciones estancia

Baño en buenas condiciones generales, aunque necesita algunas reparaciones

2.5 Estancias

Baño Suite PB: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

Se observan varias baldosas fracturadas y juntas en mal estado, con pérdida parcial de material de agarre, lo que afecta tanto a la estética como a la estanqueidad del pavimento.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

El deterioro de las baldosas y de las juntas se debe al uso continuado y al paso del tiempo. Se recomienda sustituir las piezas dañadas y ejecutar una correcta colocación y sellado para evitar futuras roturas o desprendimientos.

2.5 Estancias

Baño Suite PB: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

En las esquinas donde el techo se une con el revestimiento se observan juntas abiertas que requieren ser tratadas para restablecer la continuidad del acabado y evitar la aparición de fisuras visibles.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Debido a una ejecución deficiente, las juntas se han abierto y necesitan ser selladas nuevamente mediante una intervención profesional que garantice su correcta adherencia y durabilidad.

2.5 Estancias

Baño Suite PB: Bañera o Ducha

Foto 1 Patología Bañera o Ducha



Foto 2 Patología Bañera o Ducha



Descripción de la patología en Bañera o Ducha

La bañera presenta signos de oxidación localizada en la zona de encuentro con el alicatado, además de algunos tramos donde falta material de rejuntado, lo que puede favorecer la filtración de humedad hacia el soporte.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda sustituir la bañera, ya que la oxidación se encuentra en el interior del material y resulta difícil de reparar de manera eficaz. Además, el desmontaje para su restauración podría provocar daños irreversibles. También es necesario rejuntar las zonas donde falta material, recomendándose el uso de una borada epoxi por su mayor resistencia y durabilidad frente a la humedad.

2.5 Estancias

Baño Suite PB: Agua

Foto griferías



Foto sifones



Llaves de paso
No inspeccionado
Estado grifería
No necesita reparación

Estado sifones
No necesita reparación
Estado desagües
No necesita reparación

2.5 Estancias

2.5.7 Recibidor - Distribuidor

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

El recibidor se encuentra en buen estado general de conservación, aunque presenta algunos puntos que requieren intervención puntual para prevenir deterioros mayores y mantener su correcto nivel de acabado.

2.5 Estancias

Recibidor - Distribuidor: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

Se aprecian zonas de pintura desprendida en las partes inferiores de las paredes, con evidentes signos de humedad por capilaridad que han afectado la adherencia y el aspecto del revestimiento.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

El desperfecto se debe a la humedad ascendente procedente del terreno. Se recomienda retirar el revestimiento afectado y aplicar un nuevo acabado con mortero de cal, seguido de una pintura también a la cal, con el objetivo de permitir la transpiración del muro y evitar futuras acumulaciones de humedad.

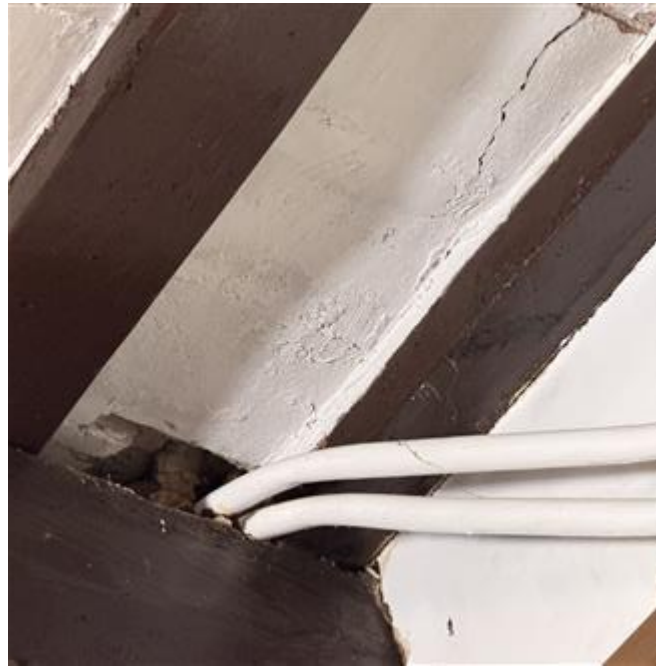
2.5 Estancias

Recibidor - Distribuidor: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

Se observan zonas del techo con perforaciones y roturas ocasionadas por el paso de instalaciones, las cuales no han sido debidamente selladas ni reparadas, afectando la continuidad y el acabado del paramento.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda sellar los huecos existentes y reponer las piezas de madera afectadas, con el fin de restablecer la continuidad del elemento y garantizar la resistencia del forjado.

2.5 Estancias

2.5.8 Habitación 01 P1

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

La habitación presenta un estado general aceptable, aunque requiere algunas reparaciones puntuales que conviene atender para mantener su correcto nivel de conservación.

2.5 Estancias

Habitación 01 P1: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

Se observan pequeñas fisuras derivadas de los asentamientos diferenciales de la vivienda, sin indicios de movimientos estructurales relevantes.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se aprecia una presencia generalizada de fisuras de este tipo en distintas zonas de la vivienda. Como en los casos anteriores, se recomienda abrir las grietas, colocar una malla de refuerzo, aplicar masilla y finalizar con el pintado para garantizar un acabado continuo y duradero.

2.5 Estancias

Habitación 01 P1: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

En la zona de encuentro entre el techo y la pared se observan grietas y elementos de madera deteriorados por pudrición, consecuencia del contacto prolongado con el agua.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

La causa de esta afección es una filtración en la cubierta. Se recomienda impermeabilizar completamente la superficie exterior, sustituir las piezas de madera dañadas, sellar las grietas detectadas y proceder al repintado final para restablecer el acabado. Es importante, primero, prevenir filtraciones actuando en el exterior.

2.5 Estancias

Habitación 01 P1: Carpinterías

Foto 1 Patología Carpinterías



Foto 2 Patología Carpinterías



Descripción de la patología en Carpinterías

En la parte inferior de la ventana se aprecian filtraciones de agua procedentes de la junta entre la carpintería y el paramento, donde el sellado presenta deficiencias que permiten la entrada de humedad.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda sellar nuevamente las juntas afectadas y realizar una revisión general de todas las carpinterías de la vivienda, con el objetivo de recuperar su hermeticidad. Estas zonas representan un punto crítico de pérdida energética que conviene corregir para mejorar la eficiencia térmica del conjunto.

2.5 Estancias

2.5.9 Habitación 02 P1

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

La habitación presenta un estado general satisfactorio, aunque se observan algunos detalles del paso del tiempo.

2.5 Estancias

2.5.10 Baño 02 P1

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Mobiliario	Humedades	Condensación	Mec. eléctricos
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Bañera o Ducha	Mampara	Pica / Lavabo	Inodoro
No necesita reparación	No inspeccionado	No necesita reparación	No necesita reparación
Bidé	Carpinterías	Ventilación forzada	Iluminación
No inspeccionado	No necesita reparación	No inspeccionado	No necesita reparación

Observaciones estancia

Baño en buenas condiciones generales y funcional, aunque requiere de unos pequeños arreglos.

2.5 Estancias

Baño 02 P1: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

En la zona de encuentro entre la bañera y la baldosa se observa una junta abierta y despegada, lo que permite la filtración de agua y afecta la estanqueidad del conjunto.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda reparar las juntas de encuentro utilizando borada epoxi, con el fin de asegurar una correcta estanqueidad y evitar posibles filtraciones de agua en la zona.

2.5 Estancias

Baño 02 P1: Agua

Foto griferías



Foto sifones



Llaves de paso
No inspeccionado
Estado grifería
No necesita reparación

Estado sifones
No necesita reparación
Estado desagües
No necesita reparación

2.5 Estancias

2.5.11 Habitación 03 P1

Foto 1 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
Necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

Se trata de una habitación que, aunque presenta un estado general aceptable, requiere algunos trabajos de repaso y mantenimiento para recuperar un aspecto óptimo y homogéneo en sus acabados.

2.5 Estancias

Habitación 03 P1: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

En esta habitación se han reparado las grietas y fisuras de las paredes con masilla, pero se ha dejado sin pintar y no se ha realizado la reparación con una malla, así que volverán a salir.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda abrir la grieta, colocar una malla con masilla y después pintar de nuevo.

2.5 Estancias

Habitación 03 P1: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

En esta ocasión, se ha colocado un falso techo de placas de yeso, pero en algunos puntos ya se encuentran agrietadas

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Esto se produce por las dilataciones de los materiales que parten las placas. Se recomiendan retirar este techo, comprobar que no existe filtraciones, como en el resto de habitaciones y colocar un techo de pladur convencional, bien ejecutado

2.5 Estancias

Habitación 03 P1: Mec. eléctricos

Foto 1 Patología Mecanismos



Descripción de la patología en Mecanismos

En general, todos los mecanismos de la vivienda carecen de toma de tierra, pero en este caso encontramos un enchufe no protegido y con un cable puenteado que puede ser peligroso

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda actualizar toda la instalación eléctrica de esta habitación y de la casa en general

2.5 Estancias

Habitación 03 P1: Pintura

Foto 1 Patología Pintura



Descripción de la patología en Pintura

Encontramos zonas con pintura sucia y desgastada en distintos puntos de la habitación

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Debido al paso del tiempo y a un desgaste de la pintura, no está en buenas condiciones. Se recomienda lijar y pintar toda la habitación de nuevo.

2.5 Estancias

Habitación 03 P1: Carpinterías

Foto 1 Patología Carpinterías



Foto 2 Patología Carpinterías



Descripción de la patología en Carpinterías

Hay unas marcas de filtraciones por la junta entre la ventana y la pared.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda sellar bien esta junta para evitar futuras filtraciones. También se recomienda un repaso de la carpintería para que sea eficiente herméticamente

2.5 Estancias

2.5.12 Habitación 04 P1

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

Se trata de una habitación que, aunque presenta un estado general aceptable, requiere algunos trabajos de repaso y mantenimiento para recuperar un aspecto óptimo y homogéneo en sus acabados.

2.5 Estancias

Habitación 04 P1: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

Esta fisura no es como la del resto de la casa. En este caso, encontramos una grieta muy localizada debajo de una viga encima de una armario.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda realizar un refuerzo en esta zona, para evitar que la viga continua haciendo presión sobre el armario y haya un buen descenso de cargas

2.5 Estancias

Habitación 04 P1: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

Algunas de las piezas que sostienen las piezas cerámicas de la cubierta, están llenas de carcomas y dañadas.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda aplicar un tratamiento anticarcoma o sustituir las piezas que estén muy débiles para evitar pequeños derrumbamientos de las piezas cerámicas de la cubierta.

2.5 Estancias

Habitación 04 P1: Pintura

Foto 1 Patología Pintura



Foto 2 Patología Pintura



Descripción de la patología en Pintura

Hay diferentes marcas de fisuras y agujeros en algunas partes de la habitación

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda rellenar todos estos desperfectos y realizar una nueva capa de pintura en la habitación.

2.5 Estancias

2.5.13 Baño 03 P1

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Humedades	Condensación	Mec. eléctricos
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Bañera o Ducha	Mampara	Pica / Lavabo	Inodoro
No inspeccionado	No inspeccionado	No necesita reparación	No necesita reparación
Bidé	Carpinterías	Ventilación forzada	Iluminación
No inspeccionado	No necesita reparación	No inspeccionado	No necesita reparación

Observaciones estancia

Encontramos un baño de origen con algunos defectos a tener en cuenta.

2.5 Estancias

Baño 03 P1: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

Encontramos debajo de una viga que recorre la pared hasta un dintel inferior. También encontramos diferentes fisuras en otras paredes.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Las fisuras tienen que abrirse colocar malla y volver masillar y pintar. La que está justo debajo de la viga tiene que tratarse distinto, ya que es un fallo en el descenso de cargas del edificio y puedes suponer un riesgo. Hay que reforzar el dintel del hueco que encontramos debajo.

2.5 Estancias

Baño 03 P1: Techo

Foto 1 Patología techo



Descripción de la patología en techo

El encuentro en el techo de la pared está abierto y hay algunas piezas cerámicas del techo que presentan un ligero movimiento

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda en el momento en el que se rehaga la cubierta, retirar las piezas que tiene movimiento y colocarlas de una manera correcta y bien fijadas para evitar posibles desprendimientos.

2.5 Estancias

Baño 03 P1: Agua

Foto griferías



Foto sifones



Llaves de paso
No inspeccionado
Estado grifería
No necesita reparación

Estado sifones
Necesita reparación
Estado desagües
No necesita reparación

2.5 Estancias

Baño 03 P1: Agua: Estado sifones

Foto 1 Patología Estado Sifones



Descripción de la patología en Estado Sifones

Encontramos un sifón de plomo de diámetro muy reducido y que no es registrable

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Esto puede provocar obstrucciones o fugas, y en el caso de que se obstruya es difícil de reparar. Se recomienda sustituirlo por uno de PVC de diámetro correcto.

2.5 Estancias

2.5.14 Habitación 05 P1

Foto 1 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	Defecto grave
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

Encontramos una habitación con problemas graves de filtraciones.

2.5 Estancias

Habitación 05 P1: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

En partes del revestimiento de la habitación, encontramos desconchones y parte del revestimiento desprendidas

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda sanear todas estas zonas volver a masillar y pintar.

2.5 Estancias

Habitación 05 P1: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

Esta habitación es la que presenta las filtraciones más evidentes de toda la vivienda. Es importante rehacer la cubierta entera para no ir realizando parches que a la larga van a suponer más problemas.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

La solución es retirar todas las tejas colocar una lámina impermeable, aprovechar para colocar aislamiento para hacer la cubierta más eficiente y volver a colocar las tejas

2.5 Estancias

Habitación 05 P1: Humedades

Foto 1 Patología humedades



Foto 2 Patología humedades



Descripción de la patología en la humedades

Las humedades que provienen de la cubierta, son evidentes, tanto en paredes como en un charco que encontramos encima del armario

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Es importante actuar sobre la cubierta para evitar daños estructurales y problemas derivados como moho, afectaciones estructurales, en revestimientos, etc.

2.5 Estancias

Habitación 05 P1: Carpinterías

Foto 1 Patología Carpinterías



Foto 2 Patología Carpinterías



Descripción de la patología en Carpinterías

Como en otras estancias, encontramos manchas de humedad por filtración debajo de las ventanas, debido al mal sellado de la junta entre la ventana y la pared.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda sellar bien la junta entre la ventana y la pared para evitar estas filtraciones

2.5 Estancias

2.5.15 Habitación 06 P1

Foto 1 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	Necesita reparación	Defecto grave
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

Habitación que requiere de varios repasos.

2.5 Estancias

Habitación 06 P1: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

Como el resto de la vivienda encontramos problemas de filtraciones en las juntas de las ventanas. Esta falta de sellado afecta revestimiento, y hace que pierda la pintura y se desprenda parte del yeso

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Es recomendable sellar las juntas y proceder a sanear la pared afectada.

2.5 Estancias

Habitación 06 P1: Pavimento

Foto 1 Patología pavimento



Foto 2 Patología pavimento



Descripción de la patología en pavimento

El pavimento de esta habitación en concreto presenta un estado poco cuidado. En el resto de la casa se han aplicado barnices y ceras, pero en este no

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda realizar una hidratación del pavimento para que obtenga el brillo que merece, como el resto de la casa.

2.5 Estancias

Habitación 06 P1: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

Encontramos dos de las vigas afectadas y con claros signos de estar debilitadas en el punto de encuentro con la pared.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Esta debilitación probablemente se deba a la filtración previamente mencionada; no obstante, resulta fundamental ejecutar refuerzos en la zona afectada para prevenir posibles desprendimientos o daños estructurales futuros.

2.5 Estancias

Habitación 06 P1: Humedades

Foto 1 Patología humedades



Descripción de la patología en la humedades

Hay una parte de las piezas cerámicas del techo, que está más abierta debido a movimientos y esto hace que aparezcan filtraciones. Estas filtraciones están pudriendo la madera.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se observa una zona del techo donde las piezas cerámicas presentan aperturas derivadas de movimientos en la estructura, lo que ha permitido la entrada de agua y generado filtraciones que están deteriorando la madera. La pudrición de estos elementos compromete su capacidad portante y podría provocar desprendimientos de las piezas cerámicas. Por ello, se recomienda sustituir la madera dañada, previa reparación e impermeabilización completa de la cubierta.

2.5 Estancias

2.5.16 Baño 04 P1

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	Defecto grave
Mobiliario	Humedades	Condensación	Mec. eléctricos
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Bañera o Ducha	Mampara	Pica / Lavabo	Inodoro
No inspeccionado	No inspeccionado	No necesita reparación	No necesita reparación
Bidé	Carpinterías	Ventilación forzada	Iluminación
No inspeccionado	No necesita reparación	No inspeccionado	No necesita reparación

Observaciones estancia

Baño con problemas estructurales que necesitan de una actuación urgente

2.5 Estancias

Baño 04 P1: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

En este baño, debido a la filtraciones de la cubierta, encontramos vigas y piezas de madera afectadas por la humedad.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Es importante sustituir estas piezas de madera y reforzar las vías para evitar desprendimientos y derrumbes de partes de la cubierta, pero no sin antes haber impermeabilizado toda la cubierta.

2.5 Estancias

Baño 04 P1: Humedades

Foto 1 Patología humedades



Foto 2 Patología humedades



Descripción de la patología en la humedades

Encontramos el mismo problema que en muchos otros puntos de la vivienda, debido a las filtraciones de la cubierta

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Es importante impermeabilizar la cubierta para solventar todos estos problemas de filtraciones interiores, que afectan a piezas cerámicas y vigas de madera

2.5 Estancias

2.5.17 Habitación 07 P1

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Defecto grave	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	Defecto grave	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

Sala que requiere de actuaciones urgentes para evitar problemas mayores.

2.5 Estancias

Habitación 07 P1: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Foto 2 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

Hay tres puntos de afectación en el revestimiento, uno debido a la filtraciones de la propia cubierta, otro, debido a la falta de impermeabilización en el canalón de la cubierta de la otra casa y filtraciones por el mal sellado de las ventanas

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Es fundamental solucionar previamente todas las filtraciones existentes antes de proceder al enmasillado y repintado del revestimiento, ya que, de no hacerlo, la humedad persistente provocará la reaparición de las mismas patologías en poco tiempo.

2.5 Estancias

Habitación 07 P1: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

Como en el resto de la vivienda, encontramos piezas del techo afectadas por filtraciones en la cubierta

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda instalar una lámina impermeable en la cubierta para garantizar su estanqueidad y, posteriormente, proceder a la reparación de los elementos interiores que hayan resultado afectados por las filtraciones.

2.5 Estancias

Habitación 07 P1: Humedades

Foto 1 Patología humedades



Foto 2 Patología humedades



Descripción de la patología en la humedades

Estas humedades son las que provienen de la cubierta de la propia casa.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Es muy importante tratar la cubierta lo antes posible para que deje de afectar a la estructura de la vivienda. También está afectando a todo el revestimiento y es por eso que se debería sanear y volver a pintar entero.

2.5 Estancias

Habitación 07 P1: Carpinterías

Foto 1 Patología Carpinterías



Foto 2 Patología Carpinterías



Descripción de la patología en Carpinterías

Como en otras carpinterías de la vivienda, encontramos cristales rotos y partes de la madera, desprendidas o podridas

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda sustituir las carpinterías existentes por nuevas unidades con acristalamiento de cámara, que mejoren la eficiencia energética de la vivienda manteniendo, al mismo tiempo, la estética original de la fachada.

2.5 Estancias

2.5.18 Habitación 08 P1

Foto 1 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Defecto grave	No necesita reparación	No necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	Defecto grave	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

Esta habitación requiere de arreglos, ya que hay diferentes puntos de entrada de humedad a la vivienda

2.5 Estancias

Habitación 08 P1: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Foto 2 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

En este caso, las filtraciones provienen de la fachada fría de la casa. En esa fachada el revestimiento está bastante desprendido y con la lluvia puede estar filtrando en el interior de la vivienda.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

El revestimiento está afectado y se recomienda primero de todo solucionar la parte exterior, para así no tener problemas en el interior. Hay que sanear gran parte del revestimiento, volver a enyesar y pintar.

2.5 Estancias

Habitación 08 P1: Carpinterías

Foto 1 Patología Carpinterías



Foto 2 Patología Carpinterías



Descripción de la patología en Carpinterías

Como en otras carpinterías de la vivienda, hay unas filtraciones por culpa del mal sellado entre la ventana y la pared

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Este mal sellado ocasiona filtraciones en el interior, afectando tanto a la ventana como al revestimiento. Es importante sellar esta junta y repasar todas las ventanas.

2.5 Estancias

2.5.19 Párquing

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

Encontramos un garaje con unos grandes huecos en el suelo, que servían como depósitos de gasoil. Al retirar la caldera estos depósitos pueden ser tapados.

2.5 Estancias

Párquing: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

Justo en la parte trasera de la puerta, hay unos signos de capilaridad proveniente del terreno

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Como ya he comentado, este es un problema difícil de resolver, aunque mi recomendación es tratarlo con revestimientos y pinturas a la cal para conseguir que el muro transpire.

2.5 Estancias

2.5.20 Habitación 09 P1

Foto 1 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Defecto grave	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

Observaciones estancia

Habitación con problemas evidentes en el revestimiento de la chimenea

2.5 Estancias

Habitación 09 P1: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Foto 2 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

En este caso, la filtración la encontramos en el sombrero de la chimenea. Expreso que todo el revestimiento de la chimenea está lleno de marcas de humedad.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda colocar un sombrerete en condiciones para evitar que el agua entre en el conducto de la chimenea.

2.5 Estancias

Habitación 09 P1: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

Debido a la filtraciones de la cubierta, encontramos restos de salitre en partes del techo

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda impermeabilizar la cubierta por exterior y así evitar posibles daños estructurales y desprendimientos interiores.

2.5 Estancias

Habitación 09 P1: Pintura

Foto 1 Patología Pintura



Descripción de la patología en Pintura

En muchas partes del revestimiento, hay marcas del uso en las paredes

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda realizar una capa de pintura extra a toda la habitación para sacar estas manchas ocasionadas por el uso

2.5 Estancias

Habitación 09 P1: Patologías

Foto patología 1



Patologías de la estancia

Aunque no se trata de una patología propiamente dicha, se han identificado dos depósitos de fibrocemento en la finca: uno ubicado en el exterior y otro en un altillo de esta habitación. Se recomienda no utilizarlos y gestionar su retirada mediante personal especializado y autorizado para la manipulación de este tipo de material.

2.5 Estancias

2.5.21 Habitación 10 P1

Foto 1 estancia



Foto 2 estancia



Puerta	Revestimiento	Pavimento	Techo
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación
Mobiliario	Mec. eléctricos	Humedades	Zócalo
No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación
Pintura	Carpinterías	Ventilación	Iluminación
No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación	No necesita reparación

2.5 Estancias

Habitación 10 P1: Revestimiento

Foto 1 Patología revestimiento



Descripción de la patología en revestimiento

Encontramos marcas de uso, así como filtraciones en la parte baja de la ventana

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda sellar la junta entre la ventana y la pared y repintar toda la habitación para eliminar todas las marcas de uso

2.5 Estancias

Habitación 10 P1: Techo

Foto 1 Patología techo



Foto 2 Patología techo



Descripción de la patología en techo

Hay un poco de pintura desprendida de una de las vigas

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

En este caso, no es preocupante, simplemente se tiene que repintar la viga para que no se vean las marcas de falta de pintura.

2.5 Estancias

Habitación 10 P1: Carpinterías

Foto 1 Patología Carpinterías

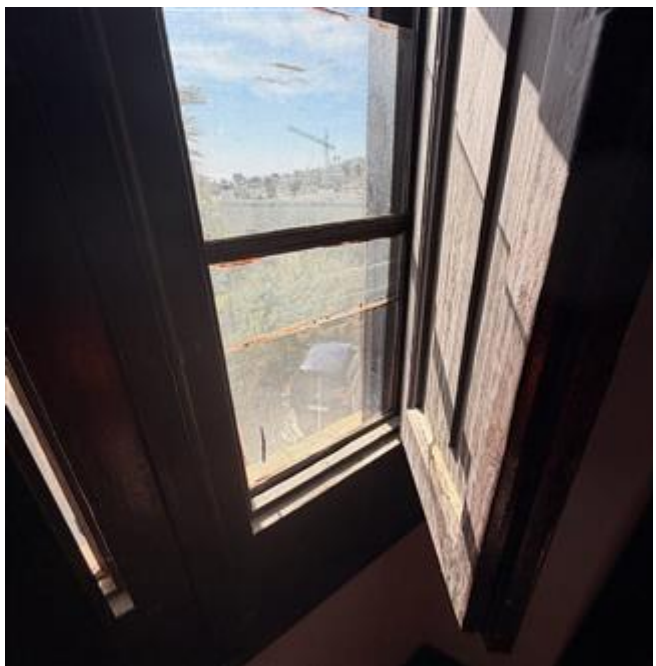


Foto 2 Patología Carpinterías



Descripción de la patología en Carpinterías

Los cristales de la ventana están caídos y rotos

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se recomienda retirar cristales antiguos y colocar cristales de cámara para hacer la ventana más eficiente. Si es posible, se recomienda sustituir la ventana entera.

2.6 Jardines y/o exteriores

2.6.1 Jardín

Foto exterior 1



Foto exterior 2



Puerta de Parcela	Césped	Pérgola o porche	Zona pavimentada
No necesita reparación	No necesita reparación	Necesita reparación	No necesita reparación
Iluminación exterior	Zona barbacoa	Zona ducha	Valla perimetral
No necesita reparación	No necesita reparación	No inspeccionado	Necesita reparación
Arboles	Riego automático	Pozo	Piscina
No necesita reparación	No inspeccionado	No necesita reparación	Necesita reparación
Tarimas de madera	Baños	Depósito de agua	Cámaras seguridad
No inspeccionado	No inspeccionado	No necesita reparación	No inspeccionado

Descripción corta del exterior

Jardín exterior en gran parte de la casa, dividido en la zona delantera y una parte posterior donde encontramos un huerto.

Observaciones del exterior

El jardín exterior se encuentra en buenas condiciones generales y bastante cuidado, aunque requiere de algunos repasos y tener en cuenta algunos puntos.

2.6 Jardines y/o exteriores

Jardín: Pérgola o porche

Foto Patología Pérgola o Porche 1



Foto Patología Pérgola o Porche 2



Descripción de la patología en Pérgola o Porche

Uno de los pilares del porche presenta unas grietas verticales. Por suerte este pilar está aguantando solo una estructura ligera de madera

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Lo que puede estar afectando a este pilar, es la cercanía a una enredadera que puede estar deformando un poco esta estructura, ya sea por la raíces o por el peso que tiene que soportar.

2.6 Jardines y/o exteriores

Jardín: Valla perimetral

Foto Patología Valla Perimetral 1



Foto Patología Valla Perimetral 2



Descripción de la patología en Valla Perimetral

Pequeñas fisuras en la parte superior de la valla que se repiten en el interior.

Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Se han ocasionado por los diferentes empujes del terreno y se recomienda sellar, sanear y reparar con grapas antes de que puedan ocasionar desprendimientos a la calle.

2.6 Jardines y/o exteriores

Jardín: Piscina

Foto Patología Piscina 1



Foto Patología Piscina 2



Descripción de la patología en Piscina

Partes del revestimiento de la piscina se han desprendido y el foco no se encuentra colocado, así que suponemos que no estaba funcionando.

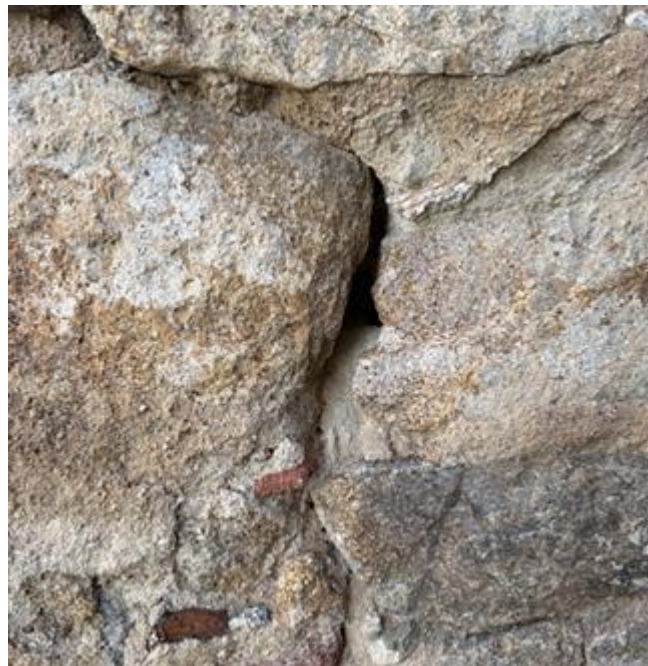
Motivo por el que se ha ocasionado la patología y la posible reparación.

Partes del revestimiento de la piscina se han desprendido y el foco no se encuentra colocado, así que suponemos que no estaba funcionando.

2.7 Otras patologías

2.7.1 Grieta vertical en valla exterior

Fotos de la patología



Descripción de la patología

Encontramos una grieta vertical en la valla, justo en la esquina de las dos calles. Aunque ahora no supone un riesgo, se recomienda grapar y sellar para evitar que las raíces y la presión de la tierra pueda seguir abriéndola.

2.7 Otras patologías

2.7.2 Grieta en esquina superior de valla

Fotos de la patología



Descripción de la patología

Encontramos una grieta en la esquina superior de la valla, justo al lado de la puerta de entrada. Se recomienda realizar una reparación con grapas para evitar que la grieta se expanda más.

2.7 Otras patologías

2.7.3 Desperfectos en fachadas

Fotos de la patología





Descripción de la patología

Encontramos diferentes desperfectos en revestimientos, sobretodo en la fachada posterior. Encontramos fisuras partes del revestimiento en mal estado y desprendidos que pueden ocasionar filtraciones y un deterioro de los muros de carga perimetrales.

2.7 Otras patologías

2.7.4 Estructura metálica insuficiente

Fotos de la patología



Descripción de la patología

Hay un almacén que pasa por encima del canal de aguas pluviales, donde encontramos una estructura metálica en muy malas condiciones y que necesita ser sustituida urgentemente porque el óxido ha dañado considerablemente la sección del hierro.

2.7 Otras patologías

2.7.5 Limpieza en canal, de recogida de aguas pluviales

Fotos de la patología



Descripción de la patología

Hay un canal que recorre gran parte del perímetro de la casa que recoge las aguas pluviales de esta. Al final de este canal encontramos mucho barro que obstruye la salida. Se tiene que limpiar y se recomienda impermeabilizar todo el canal para evitar capilaridades que presenta la zona interior de la vivienda.

2.7 Otras patologías

2.7.6 Grieta estructural en almacén

Fotos de la patología



Descripción de la patología

Hay una grieta en la pared que nace debajo de una de las vigas de madera del almacén. Esta grieta la encontramos en una pared de carga y es necesario reparar, ya que podría suponer el derrumbe de una parte de la cubierta.

2.7 Otras patologías

2.7.7 Filtraciones en cubierta

Fotos de la patología





Descripción de la patología

En diferentes puntos de la vivienda encontramos marcas de humedad por filtraciones en la cubierta. Se requiere de un mantenimiento de toda la cubierta y para hacerlo bien retirar todas las tejas y colocar una lámina impermeable y aprovechar para colocar a

2.7 Otras patologías

2.7.8 Capilaridad por la no impermeabilización del canal

Fotos de la patología



Descripción de la patología

Esta capilaridad va vinculada a la falta de mantenimiento del canal de recogida de aguas pluviales, ya que en la escalera secundaria que está en contacto con esta pared, encontramos una humedad que proviene de ese punto.

2.7 Otras patologías

2.7.9 Pavimento exterior

Fotos de la patología



Descripción de la patología

Todas las solera exterior de entrada de coches está agrietada y con unos movimientos del paso de los años que no han ayudado a mantener el buen acabado de este. Se recomienda replicarlo todo y hacer una soledad en condiciones.

2.8 Eficiencia

Mejoras de la eficiencia energética

Carpinterías: Sustitución de carpinterías por modelos más eficientes.

Aeroterminia: Incorporación de equipo de aeroterminia.

Aislamiento térmico en cubierta: Adición de aislamiento térmico en cubierta por el interior.

Energía solar: incorporación de sistema de energía solar térmica para ACS.

Aislamiento térmico en fachada: Adición de aislamiento térmico en fachada por el exterior.

3.Siguientes pasos

3.1 Obtener presupuestos

El precio que esté dispuesto a pagar por la propiedad puede ser influido por el coste de subsanación de las patologías encontradas por el arquitecto. Por ello, recomendamos antes de comprometerse legalmente a adquirir la propiedad, obtener presupuestos de cada una de las patologías indicadas en este informe. Estos presupuestos recomendamos que sean de dos o más constructoras o profesionales experimentados y debidamente asegurados.

A la hora de solicitar los presupuestos, recomendamos:

- Solicitar los presupuestos por escrito.
- Describir por escrito exactamente las tareas a realizar.
- Pedir referencias de otros proyectos realizados.

Algunas reparaciones necesitarán profesionales con habilidades especializadas y que sean miembros de organizaciones reguladas (electricistas, instaladores de gas, etc.). Algunos trabajos también pueden necesitar que se obtenga una licencia del ayuntamiento del municipio, en tal caso, sería necesario recurrir a un arquitecto.

3.2 Estudios complementarios

Si el inspector está preocupado por la condición de un vicio oculto del edificio y solo pudo realizar una inspección visual parcial, para evaluar completamente el problema, el inspector puede recomendar que se lleven a cabo estudios o pruebas complementarias para descubrir la verdadera magnitud de la posible patología.

Recomendamos que sea únicamente con profesionales debidamente cualificados. Es posible que se tenga que recurrir a especialistas pertenecientes a distintos campos. Si requiere más asesoramiento, póngase en contacto con Hausum y le aclararemos cualquier duda.

Dependiendo del tipo de problema detectado, es posible que se deban alterar partes del inmueble, por lo que se debe informar de este asunto y negociar con el propietario actual. En algunos casos, el coste de la investigación puede ser alto.

3.3 Descripción del servicio Hausum

El servicio de inspección de viviendas Hausum incluye:

- Una inspección de la propiedad.
- Un informe objetivo basado en la inspección visual.
- Una conclusión (comentario del arquitecto), que forma parte del informe.

El inspector de Hausum tiene como objetivo brindar asesoramiento profesional para ayudar a:

- Tomar una decisión informada sobre si seguir adelante con la compra de un inmueble.
- Tomar una decisión informada sobre el precio razonable a pagar por el inmueble teniendo en cuenta el estado de éste.
- Tener en cuenta cualquier reparación o reemplazo que la propiedad necesite.
- Considerar qué estudios complementarios realizar, antes de comprometerse a adquirir el inmueble.

No informamos sobre el coste de ningún trabajo para corregir defectos ni hacemos recomendaciones sobre cómo deben realizarse las reparaciones. La inspección visual no puede evaluar la eficiencia o seguridad de las fuentes de energía eléctrica, de gas u otras instalaciones de fontanería, calefacción o saneamiento, o el estado del interior de cualquier chimenea, caldera u otro conducto de humos.

Fuera de la propiedad

El inspector inspeccionará el estado de muros, vallas, edificaciones anexas y las áreas de uso común. Para inspeccionar estas áreas, el inspector recorrerá las parcelas y cualquier propiedad pública vecina a la que se pueda acceder. Los edificios con piscinas e instalaciones deportivas también se inspeccionarán, pero el inspector no informa sobre las instalaciones de ocio, como la piscina en sí y su equipamiento, paisajismo y otras instalaciones (por ejemplo, pistas de tenis y dependencias temporales).

Pisos

Al inspeccionar pisos, el inspector evalúa el estado general de las superficies exteriores del edificio, así como sus áreas de acceso (por ejemplo, vestíbulos, pasillos y escaleras comunes). Se inspeccionarán los falsos techos sólo si son accesibles desde dentro de la propiedad.

El inspector no inspecciona desagües, ascensores, alarmas contra incendios ni sistemas de seguridad, materiales peligrosos, contaminación o problemas ambientales. El inspector no realiza investigaciones sobre contaminación u otros peligros ambientales. Sin embargo, si el inspector sospecha que existe un problema, sugerimos la contratación de un estudio complementario.

El inspector puede suponer que no se han utilizado materiales nocivos o peligrosos en la construcción y no tiene el deber de justificar esta suposición. Sin embargo, si la inspección muestra que se han utilizado estos materiales, el inspector debe informar de ello y solicitar más instrucciones.

El inspector no lleva a cabo una inspección ni manipulación de los materiales que pueden estar dentro de las Regulaciones de Control de Retirada de Amianto. El inspector asume que hay un 'responsable' (tal como se define en las regulaciones), y que existe un registro del amianto y un plan de gestión eficaz que no presente ningún riesgo significativo para la salud. De todos modos, quedará reflejado en el informe.

El informe

El inspector produce un informe de la inspección para que usted lo use, pero no puede aceptar ninguna responsabilidad si lo usa otra persona. Si decide no seguir los consejos del informe, lo hace bajo su responsabilidad. El informe se enfoca en asuntos que, en opinión del inspector, pueden afectar al valor de la propiedad si no se abordan.

El inspector anota en el informe si no fue posible verificar alguna parte de la propiedad que la inspección normalmente cubriría. Si el inspector está preocupado por estas partes, el informe le informa sobre las investigaciones adicionales que se necesitan.

El inspector no informa sobre el costo de ningún trabajo para corregir los defectos ni hace recomendaciones sobre cómo se deben llevar a cabo estas reparaciones. Sin embargo, hay consejos generales en la sección 'Qué hacer ahora' al final del informe.

Energía

El inspector no ha elaborado el Certificado de Eficiencia Energética como parte del informe. Si el inspector ha visto el Certificado, presentará las calificaciones de eficiencia energética e impacto ambiental en este informe. El inspector no verifica las calificaciones y no puede evaluar su precisión.

Cuestiones para los asesores jurídicos

El inspector no actúa como 'asesor legal' y no comenta ningún documento legal. Si, durante la inspección, el inspector identifica problemas que sus asesores legales pueden necesitar para investigarlo más a fondo, el inspector puede mencionarlos en el informe (por ejemplo, verificar si hay una garantía que cubra las ventanas).

Riesgos

Esta sección resume los defectos y problemas que presentan un riesgo para la propiedad, el edificio o la parcela, o un riesgo para la seguridad de las personas. Estos pueden haber sido informados y clasificados en condiciones contra más de una parte de la propiedad o pueden ser de una naturaleza más general, habiendo existido durante algún tiempo y que no pueden cambiarse razonablemente.

3.4 Consejos antes de comprar

Los responsables de verificar el contrato de compraventa son sus asesores legales, pero estos no suelen inspeccionar la propiedad. El inspector puede anotar comentarios en el informe que pueden tener consecuencias legales en la sección de opinión general por ello, recomendamos encarecidamente proporcionarles una copia del informe técnico.

Sus asesores legales deben verificar todos los detalles de cualquier contrato de arrendamiento. También recomendamos que le realice las siguientes preguntas a sus asesores legales:

- **3.4.1 ¿Los otros pisos o casas de alrededor están ocupados por propietarios o inquilinos? ¿Dichos propietarios o inquilinos utilizan el inmueble habitualmente?**
- **3.4.2 ¿Existe una sociedad o agente gestor para gestionar con el funcionamiento y el mantenimiento del bloque en el que se encuentra la propiedad?**
- **3.4.3 ¿Quién es el 'responsable' bajo las Regulaciones de Control de Amianto de 2006?**
Sus asesores legales también deben obtener la confirmación de que se cuenta con un registro de amianto y un plan de gestión actual, y la confirmación de cualquier coste asociado que debas pagar.
- **3.4.4 ¿Existe un fondo adecuado de mantenimiento y reposición, con reservas adecuadas?** para hacer frente a:
 - Limpieza general
 - Mantenimiento y reparación de las partes comunes
 - Reparaciones a la estructura principal
 - Sistemas de calefacción compartidos
 - Reparación y mantenimiento de ascensores, etc.?

- 3.4.5 ¿Cuándo fue el último cargo de mantenimiento o servicio pagado y qué período cubrió?
- 3.4.6 ¿Son satisfactorias y están actualizadas las cuentas de cargos por servicios?
- 3.4.7 ¿Hay algún problema o disputa de gestión existente o probable, o alguna reparación conocida o trabajo programado aún por realizar, que afectaría el nivel del cargo de mantenimiento o servicio a pagar?
- 3.4.8 ¿Está claramente establecida la responsabilidad por las reparaciones de la propiedad, de las partes comunes y de la estructura principal?
- 3.4.9 ¿La responsabilidad por las reparaciones se comparte equitativamente entre los arrendatarios y existe un proceso adecuado para resolver cualquier disputa que pueda surgir en esta área?
- 3.4.10 ¿Es la empresa administradora o cada arrendatario individual quien es responsable del seguro del edificio, y existe una póliza de seguro en bloque?
- 3.4.11 ¿Existen restricciones inusuales en la venta de la propiedad?
- 3.4.12 ¿Existen cláusulas fuera de lo común en los estatutos de la comunidad?

3.5 Consejos de mantenimiento

Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, la edificación tiene que recibir un uso y un mantenimiento adecuados para conservar y garantizar las condiciones iniciales de seguridad, habitabilidad y funcionalidad exigidas normativamente. Hace falta por lo tanto, que sus usuarios sean o no propietarios, respeten el modo de empleo y mantenimiento que se especifican a continuación.

El uso incorrecto y/o la no realización de las operaciones de mantenimiento previsto en el edificio puede comportar:

- La pérdida de las garantías y seguros otorgados a la edificación.
- El envejecimiento prematuro del edificio, con la consecuente depreciación de su valor patrimonial, funcional y estético.
- Apariciones de deficiencias que pueden generar situaciones de riesgo a los propios usuarios del edificio o a terceros con la correspondiente responsabilidad civil.
- La reducción de los gastos en reparaciones al ser mucho menos costosa la intervención sobre una deficiencia detectada a tiempo, mediante unas revisiones periódicas.
- Una bajada en el rendimiento de las instalaciones con los consecuentes aumentos de consumos de energía y de contaminación atmosférica.
- La pérdida de seguridad de las instalaciones que puede comportar su interrupción o clausura.

La obligatoriedad de conservar y mantener los edificios está reflejada en varias normativas, entre las que se destacan:

- Código Civil.
- Código Civil de la comunidad.
- Ley de Ordenación de la edificación, Ley 38/1999 de 5 noviembre.
- Código Técnico de la Edificación, Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.
- Ley de la Vivienda 24/1991 de 29 de noviembre.
- Legislaciones urbanísticas estatales y autonómicas.
- Legislaciones sobre los Regímenes de propiedad.
- Ordenanzas municipales.
- Reglamentaciones técnicas.

3.6 Declaración del inspector

Descargos de responsabilidad

Este informe ha sido elaborado por el arquitecto **XXXXXXX** en representación de la empresa Hausum.

Todas las declaraciones y opiniones contenidas en este documento reflejan el criterio profesional del inspector, quien asume la plena responsabilidad por las mismas.

El presente informe ha sido realizado de manera **rigurosa, objetiva e imparcial**, garantizando la independencia y la ausencia de cualquier influencia que pueda comprometer su integridad profesional.

COL-XXXXX, confirmo que inspeccioné la propiedad XXXXXX en fecha XX/XX/XXXX.

Gracias