

# La checklist del comprador de viviendas

Visitar una vivienda con  
criterio técnico

HAUSUM

# Índice

## 01

### **INTRODUCCIÓN**

- 1.1 Información general
- 1.2 Antes de entrar
- 1.3 Que llevar a la visita

## 02

### **SOBRE EL INMUEBLE**

- 2.1 El acceso
- 2.2 Estructura visible
- 2.3 Instalación eléctrica
- 2.4 Instalación de fontanería
- 2.5 Carpinterías exteriores
- 2.6 Carpinterías interiores
- 2.7 Baños y cocina
- 2.8 Humedades
- 2.9 Eficiencia energética
- 2.10 Zonas comunes

## 03

### **SIGUIENTES PASOS**

- 3.1 Documentación a pedir
- 3.2 Cómo interpretar la visita
- 3.3 Consejos de mantenimiento

# 1. Introducción

# 1.1 Información general

Antes de empezar la visita, conviene tener una ficha básica de la vivienda. Estos datos son el co observe después: una grieta, una humedad o una factura no significan lo mismo en un edificio c en un ático.

## 1.1.1 Datos de identificación

- Dirección completa:
- Año de construcción:
- Tipo de vivienda:
- Año de última reforma:
- Orientación:
- Ventilación:

## 1.1.2 Superficie y distribución

- Superficie construida (m2):
- Superficie útil (m2):
- Número de habitaciones:
- Número de baños:
- Terraza / balcón:
- Trastero /garaje:

## 1.1.3 Suministros

- Suministro eléctrico:
- Suministro de gas:
- Suministro de agua:
- Tipo de calefacción:
- Tipo de aire acondicionado
- Energías renovables:

## 1.1.4 Datos económicos

- Precio de venta:
- Cuota comunidad (€/mes):
- IBI anual (€):

# 1.2 Antes de entrar

## 1.1.1 Como hacer esta visita

Esta visita no es para enamorarte, es para entender qué estás comprando.

La mayoría de las personas visitan una vivienda fijándose en la luz, los acabados, etc. Todo esto importa y hay que fijarse, pero no nos podemos olvidar de los posibles problemas que esconde una vivienda.

Este documento te ayudará a hacer una visita distinta, más consciente, más objetiva y con criterio técnico, aunque nuestra recomendación es que nos llames para comprar con criterio.

## 1.1.2 Qué es esta guía (y qué no)

**Esta guía es:**

- Una herramienta práctica para usar **durante la visita**
- Una checklist de acciones claras
- Un primer filtro para detectar **señales de alerta**

**Esta guía NO es:**

- Un informe técnico ni un
- Un diagnóstico profesional
- Un sustituto de una inspección completa

Si después de usarla dudas más que antes, **va por buen camino.**

**i Recuerda:** Solo necesitas saber cuándo una vivienda merece estudiarse mejor

# 1.3 Qué llevar a la visita

## 1.2.1 Elementos básicos

- **Móvil con batería cargada:** Lo utilizaremos para probar enchufes, linterna, notas.
- **Cargador de móvil:** Permite comprobar, de forma inmediata, si los enchufes funcionan correctamente.
- **Mechero o encendedor:** Sirve para detectar corrientes de aire en juntas de puertas y ventanas.
- **Linterna:** Mirar debajo de fregaderos, armarios, rincones poco visibles.
- **Papel y boli:** No para escribir el informe, pero sí para anotar dudas, recordar señales, etc.

## 1.2.2 Actitud

- Hay que probar las cosas con calma, sin presiones. Estás en tu derecho.
- Observar sin sacar conclusiones rápidas.
- No justificar fallos automáticamente ni asumir que “todo es normal”

**i Recuerda:** Si hay algo que no se puede probar o no se permite comprobar, anótalo, ya que lo que no se puede verificar, también forma parte de la información.



## 2. Empecemos la visita



# 2.1 El acceso


Antes de recorrer la vivienda, hay un momento clave: **el acceso**.

## 2.1.1 Puerta de entrada

- Abrir y cerrar la puerta varias veces.
- Probar la llave con calma.
- Accionar los cerrojos y cierres adicionales.
- Observar el marco y el encuentro con la pared


### **Presta atención a:**

- Si la puerta roza o se atasca al abrirse.
- Si la llave gira con dificultad en los distintos cerrojos.
- Si hay holguras visibles al cerrar y si la holgura es igual en todo el perímetro.

 **Que significa:** Puede indicar desgaste, desajustes o problemas de alineación; en algunos casos, la puerta también puede haber estado expuesta a humedad, provocando hinchamientos o deformaciones. Conviene tener en cuenta que la sustitución de una puerta de entrada de seguridad puede suponer un coste superior a **1.000,00 €**, considerando la retirada de la existente, la nueva puerta y su instalación.

## 2.1.2 Sensaciones al entrar

- Olores (humedad, cerrado, falta de ventilación, pintura).
- Ruido exterior.
- Sensación de aire o corrientes.

 **Que significa:** Si hay olores persistentes puede indicar una ventilación deficiente o la existencia de humedad ambiental, lo que en determinados casos puede estar asociado a la aparición de moho o a la presencia de esporas en el ambiente. El ruido exterior perceptible desde el acceso puede ser indicativo de un aislamiento acústico limitado, ya sea por la exposición directa a focos de ruido o por un bajo rendimiento de los elementos constructivos, especialmente de la puerta de entrada, que en algunos casos presenta prestaciones acústicas muy deficientes. La sensación de aire o corrientes al entrar suele relacionarse con problemas de estanqueidad en carpinterías o encuentros constructivos. En caso de percibirse olor reciente a pintura, conviene extremar la atención, ya que en ocasiones se utiliza para ocultar desperfectos en paredes o techos.

 **Recomendación:** Si durante la visita se detecta cualquier anomalía o duda razonable, conviene contar con una inspección profesional independiente antes de avanzar en la operación. Puedes reservar una inspección en [www.hausum.com](http://www.hausum.com) o escribirnos al **+34 618 388 855**.

## 2.2 Estructura visible


La estructura es la parte más cara y compleja de reparar de una vivienda. Aunque no se puede evaluar con rigor sin medios técnicos, hay señales visibles que conviene identificar durante una visita.

### 2.2.1 Paredes y techos

- Recorrer todas las estancias mirando paredes y techos con atención.
- Identificar fisuras, grietas o zonas con la pintura levantada.
- Comprobar si las grietas siguen un patrón (verticales, horizontales, diagonal o en escalera).
- Anotar la ubicación: junto a ventanas, en encuentros entre tabiques, en el techo...

#### **Presta atención a:**

- Grietas en diagonal o en escalera, especialmente en muros de carga.
- Fisuras que atraviesan el techo de un extremo a otro.
- Zonas donde se nota que hay reparaciones lineales con masilla y pintura.


 **Que significa:** Las fisuras finas y verticales suelen ser tabiquería superficial y se reparan con coste bajo. Las grietas en diagonal, en escalera o en techos pueden indicar un asentamiento estructural y requieren un estudio específico antes de comprar. Una intervención estructural relevante puede superar fácilmente los **10.000 €** y, en casos graves, condicionar la viabilidad de la operación.


### 2.2.2 Suelos

- Caminar por toda la vivienda con calma y prestando atención al suelo.
- Comprobar si hay zonas que ceden, suenan huecas o presentan desnivel evidente.
- Si dispone de una bola pequeña o canica, dejarla rodar sobre el suelo en distintos puntos.

#### **Presta atención a:**

- Suelos visiblemente inclinados o con desniveles que se aprecian a simple vista.
- Zonas que “bailan” o suenan huecas al pisarlas.
- Baldosas levantadas, agrietadas o con cambios de plano.

 **Que significa:** Pequeños desniveles son habituales en viviendas antiguas y no implican un problema grave. Sin embargo, desniveles pronunciados o suelos que ceden pueden ser síntoma de problemas en forjados o en la cimentación, y siempre requieren una valoración técnica específica.

 **Recomendación:** Si durante la visita se detecta cualquier anomalía o duda razonable, conviene contar con una inspección profesional independiente antes de avanzar en la operación. Puedes reservar una inspección en [www.hausum.com](http://www.hausum.com) o escribirnos al **+34 618 388 855**.

## 2.3 Instalación eléctrica


La instalación eléctrica es uno de los sistemas más críticos de la vivienda y, a la vez, uno de los más fáciles de comprobar de forma básica durante una visita.

### 2.3.1 Enchufes e interruptores

- Probar todos los enchufes con un cargador de móvil.
- Accionar interruptores de luz en cada estancia.
- Comprobar que no hay holguras excesivas ni mecanismos sueltos.
- Observar si algún enchufe o interruptor presenta deterioro visible.


#### **Presta atención a:**


- Enchufes que no funcionan
- Interruptores que no responden correctamente.
- Mecanismos flojos, hundidos o que se calientan al tacto.

 **Que significa:** La existencia de enchufes o interruptores que no funcionan correctamente puede indicar una instalación eléctrica envejecida, deficiencias en el cableado o intervenciones parciales sin una revisión global del sistema. Los mecanismos deteriorados o con holguras excesivas también pueden ser indicativos de desgaste o de una instalación ejecutada sin el nivel de calidad adecuado. En determinados casos, la adecuación o renovación completa de la instalación eléctrica puede suponer una intervención relevante, con un coste que puede superar los **6.000,00 €**, en función del estado de la vivienda y del alcance de los trabajos necesarios.

### 2.3.2 Cuadro eléctrico

- Localizar el cuadro eléctrico de la vivienda.
- Observar si dispone de interruptor general y protecciones automáticas.
- Accionar el botón de prueba de los interruptores diferenciales
- Comprobar si está rotulado e identificado.

 **Que significa:** La ausencia de protecciones adecuadas, la falta de rotulación de los circuitos o la presencia de componentes antiguos en el cuadro eléctrico puede indicar que la instalación no se ajusta a los criterios de seguridad actuales. Un interruptor diferencial que no actúa correctamente al accionar el botón de prueba es una señal de posible mal funcionamiento, lo que puede comprometer la seguridad de la instalación eléctrica. En estos casos, suele ser recomendable una revisión técnica específica para determinar el estado real del sistema y el alcance de las actuaciones necesarias, con un coste orientativo que puede situarse alrededor de los **500 €**, en función de la vivienda y del alcance de la comprobación.

 **Recomendación:** Si durante la visita se detecta cualquier anomalía o duda razonable, conviene contar con una inspección profesional independiente antes de avanzar en la operación. Puedes reservar una inspección en [www.hausum.com](http://www.hausum.com) o escribirnos al **+34 618 388 855**.

## 2.4 Instalación de fontanería

Los problemas de fontanería son, junto a la electricidad, una de las patologías más frecuentes en las viviendas que inspeccionamos. La buena noticia es que también son fáciles de detectar con una rutina básica.

### 2.4.1 Grifería y presión de agua

- Abrir todos los grifos de la vivienda, uno por uno.
- Comprobar la presión y el caudal en cada uno.
- Abrir agua fría y caliente para verificar que ambas funcionan.
- Dejar correr el agua un par de minutos y observar el color.

#### **⚠ Presta atención a:**

- Presión muy baja o irregular entre puntos de agua.
- Agua con tonalidad amarillenta, marrón o con partículas.
- Ruidos extraños (golpes, silbidos) al abrir y cerrar los grifos.
- Caudal de agua caliente significativamente menor que el de agua fría.

**i Que significa:** La presión baja o el agua con color pueden indicar tuberías de plomo, hierro galvanizado o cobre en mal estado. Una renovación completa de la instalación de fontanería puede situarse entre **4.000 €** y **8.000 €**, en función del tamaño de la vivienda y del alcance de la obra. Los ruidos en las tuberías (golpes) suelen requerir intervenciones puntuales más asequibles.

### 2.4.2 Desagües

- Llenar el lavabo, fregadero y bidé y observar cómo desagua.
- Tirar de la cisterna del inodoro y comprobar la evacuación.
- Mirar bajo lavabos y fregaderos: comprobar si hay manchas o humedad.

**i Que significa:** Los desagües lentos suelen indicar atascos puntuales, pero también pueden ser síntoma de bajantes en mal estado. Los olores persistentes apuntan a sifones secos o a una ventilación deficiente del sistema. Una sustitución parcial de bajantes puede superar los **2.000 €** por baño completo.

### 2.4.3 Caldera y agua caliente

- Localizar la caldera o termo y comprobar su antigüedad.
- Verificar que produce agua caliente con normalidad.
- Pedir al propietario los certificados de revisión obligatoria.

**i Que significa:** Las calderas tienen una vida útil aproximada de 15 años. Si la caldera supera esa edad, conviene presupuestar su sustitución (entre **1.500 €** y **3.500 €** según modelo). Las revisiones obligatorias deben estar al día por motivos de seguridad.

## 2.5 Carpinterías exteriores

Las carpinterías exteriores (ventanas) son uno de los elementos que más impactan en el confort y en el coste energético de la vivienda. Renovar las carpinterías de toda una vivienda es una de las inversiones más altas en una reforma, así que conviene evaluarlas bien.

### 2.5.1 Estado y funcionamiento

- Abrir y cerrar todas las ventanas de la vivienda.
- Comprobar el estado de los herrajes, manillas y bisagras.
- Identificar el material: aluminio, PVC, madera, metal.
- Verificar si el acristalamiento es simple, doble o triple (cámara de aire).

#### **⚠ Presta atención a:**

- Ventanas que cuesta abrir, cierran mal o no quedan ajustadas al marco.
- Condensación entre los dos cristales (señal de cámara dañada).
- Marcos hinchados, oxidados o con la pintura levantada o desgastada.
- Persianas que no suben, no bajan o presentan ruidos extraños.

**i Que significa:** Una ventana de aluminio antiguo sin rotura de puente térmico es un puente energético importante: en invierno se pierde calor y en verano entra. La sustitución por carpinterías eficientes (PVC o aluminio con rotura) suele situarse entre **600 €** y **1.200 €** por ventana, instalación incluida. En una vivienda media puede suponer entre **5.000 €** y **12.000 €**.

### 2.5.2 Estanqueidad

- Acercar un mechero encendido (con cuidado) a la junta de la ventana cerrada.
- Observar si la llama se mueve: indica corriente de aire.
- Comprobar si hay manchas oscuras en el marco interior o en la pared cercana.

**i Que significa:** Las corrientes de aire en ventanas cerradas indican una junta de goma envejecida o un cierre desajustado. En muchos casos, una junta nueva resuelve el problema con un coste muy bajo. Las manchas oscuras alrededor del marco interior pueden ser síntoma de condensaciones recurrentes y requieren atención.

**⚠ Recomendación:** Si durante la visita se detecta cualquier anomalía o duda razonable, conviene contar con una inspección profesional independiente antes de avanzar en la operación. Puedes reservar una inspección en **www.hausum.com** o escribirnos al **+34 618 388 855**.

## 2.6 Carpinterías interiores


Las carpinterías interiores (puertas) aportan información sobre el uso, el mantenimiento y el comportamiento general de la vivienda a lo largo del tiempo. Aunque rara vez son un problema grave, pueden revelar otros.

### 2.6.1 Puertas y bisagras

- Abrir y cerrar todas las puertas interiores.
- Comprobar que cierran bien y no rozan el marco ni el suelo.
- Verificar el estado de bisagras, manillas y cerraduras.


#### Presta atención a:


- Puertas que no cierran del todo o rozan en zonas concretas.
- Marcos con la pintura levantada en la parte inferior (síntoma habitual de humedad).
- Puertas hinchadas, especialmente las de baños y cocina.

 **Que significa:** Una puerta que ha empezado a rozar puede indicar movimientos del edificio o asentamientos del suelo. Si afecta a varias puertas en la misma zona, conviene prestar atención a la estructura. La sustitución completa de las puertas interiores de una vivienda media oscila entre **2.000 €** y **5.000 €**.

### 2.6.2 Armarios empotrados

- Abrir todos los armarios empotrados.
- Mirar las paredes interiores con la linterna del móvil.
- Olfatear: las humedades suelen detectarse antes por el olor que por la vista.

 **Que significa:** Los armarios empotrados están en contacto directo con muros que pueden tener problemas de humedad por capilaridad o por filtración exterior. Es uno de los puntos donde las patologías quedan a la vista por más tiempo, ya que se pintan con menos frecuencia.

 **Recomendación:** Si durante la visita se detecta cualquier anomalía o duda razonable, conviene contar con una inspección profesional independiente antes de avanzar en la operación. Puedes reservar una inspección en [www.hausum.com](http://www.hausum.com) o escribirnos al **+34 618 388 855**.

## 2.7 Baños y cocina


Las estancias húmedas concentran la mayor parte de las patologías de una vivienda: instalaciones, ventilación, sanitarios, electrodomésticos. Conviene dedicarles tiempo extra durante la visita.

### 2.7.1 Baños

- Abrir todos los grifos al máximo y comprobar la presión simultánea.
- Tirar de la cisterna y observar la evacuación y llenado posterior.
- Comprobar el sellado de la bañera, plato de ducha y mampara.
- Verificar si hay extracción de aire (rejilla de ventilación) y si funciona.
- Mirar el techo y las paredes del baño y de las habitaciones contiguas: ¿hay manchas?


#### Presta atención a:


- Sellados amarillentos, agrietados o con moho.
- Falta de ventilación o extractor inoperativo.
- Manchas en el techo (propio o del piso de abajo, si se puede preguntar).
- Manchas en las paredes de las habitaciones contiguas a bañeras o platos de ducha.
- Sanitarios con grietas o con holgura al apoyarse.

 **Que significa:** Los sellados son la primera línea de defensa frente a filtraciones. Su deterioro suele provocar humedades en los pisos inferiores y conflictos vecinales. Una reforma integral de baño se sitúa entre **5.000 €** y **10.000 €**, en función de los acabados elegidos.

### 2.7.2 Cocina

- Comprobar el estado de muebles, encimera y zócalos.
- Mirar bajo el fregadero con la linterna: ¿hay manchas, óxido, deformaciones?
- Verificar la salida de humos de la campana extractora.
- Si hay placa de gas, preguntar por la última revisión y certificado.
- Comprobar el espacio y las tomas previstas para electrodomésticos.

 **Que significa:** La zona bajo el fregadero es uno de los puntos donde antes aparecen filtraciones. Una cocina con muebles dañados por humedad puede requerir, en el mejor de los casos, sustitución parcial; en el peor, una reforma completa que parte de los **8.000 €**.

 **Recomendación:** Si durante la visita se detecta cualquier anomalía o duda razonable, conviene contar con una inspección profesional independiente antes de avanzar en la operación. Puedes reservar una inspección en [www.hausum.com](http://www.hausum.com) o escribirnos al **+34 618 388 855**.

## 2.8 Humedades

Las humedades son la patología más frecuente en las viviendas españolas. Pueden tener orígenes muy diferentes y, según su causa, las soluciones pueden ir desde una intervención puntual hasta una obra mayor.

### 2.8.1 Tipos de humedad

**Humedad por capilaridad:** asciende desde el suelo por los muros. Aparece en plantas bajas y se manifiesta como manchas y eflorescencias en los primeros 50-80 cm de la pared.

**Humedad por filtración:** entra desde el exterior (cubierta, fachada, terrazas, juntas) o desde otra vivienda. Suele dejar manchas con halo amarillento.


**Humedad por condensación:** se produce cuando el aire húmedo del interior entra en contacto con superficies frías. Aparece típicamente en esquinas, detrás de muebles y en marcos de ventanas.

### 2.8.2 Cómo detectarlas en la visita


- Recorrer cada estancia con la linterna del móvil pegada a la pared.
- Buscar manchas, abombamientos de pintura, eflorescencias salinas o moho.
- Olfatear especialmente en armarios empotrados y rincones poco ventilados.
- Mirar detrás de muebles si el propietario lo permite.

#### **Presta atención a:**

- Pintura abombada o levantada en zonas concretas.
- Manchas oscuras alrededor de ventanas, esquinas o falsos techos.
- Moho visible o aroma a humedad cerrada.
- Pintura claramente más reciente solo en algunas paredes.

 **Que significa:** Una humedad puntual por condensación se resuelve con ventilación y cambios de hábito. Una humedad por capilaridad o filtración puede requerir intervenciones complejas: drenajes, inyecciones, refuerzo de impermeabilización. Los presupuestos varían enormemente, pero rara vez bajan de los **1.500 €** y, en patologías graves, pueden superar los **10.000 €**.

**Y recuerda,** si una pared está claramente recién pintada solo en una zona concreta, pregunta directamente al propietario por qué. Una respuesta evasiva es, en sí misma, una respuesta.

 **Recomendación:** Si durante la visita se detecta cualquier anomalía o duda razonable, conviene contar con una inspección profesional independiente antes de avanzar en la operación. Puedes reservar una inspección en [www.hausum.com](http://www.hausum.com) o escribirnos al **+34 618 388 855**.

## 2.9 Eficiencia energética

La eficiencia energética determina cuánto pagará en facturas durante los próximos años. En España, el 60% de las viviendas se construyeron sin normativa energética y el parque de vivienda tiene una edad media superior a 40 años: el margen de mejora suele ser muy alto.

### 2.9.1 Documentos a pedir

- Certificado de eficiencia energética. (obligatorio para vender).
- Últimas facturas de luz y gas (al menos un año completo).
- Información sobre el sistema de calefacción y agua caliente.

**i** **Que significa:** La calificación energética se expresa con letras de la A (más eficiente) a la G (menos eficiente). La mayoría del parque español está entre la D y la G. Una calificación baja no es motivo para descartar la compra, pero sí para presupuestar mejoras: aislamiento de fachada, sustitución de ventanas o cambio de sistema de climatización.

### 2.9.2 Pistas durante la visita

- Comprobar la temperatura de la vivienda al llegar (especialmente en invierno).
- Tocar las paredes exteriores: si están frías, el aislamiento es deficiente.
- Identificar el sistema de calefacción: caldera de gas, eléctrica, individual, comunitaria.
- Preguntar la factura mensual media de luz y gas.

**i** **Que significa:** Una vivienda mal aislada puede multiplicar por dos o por tres el coste energético respecto a una bien aislada. Aislar una fachada por el interior tiene un coste aproximado de **60 € a 90 €** por metro cuadrado; por el exterior (sistema SATE), de **80 € a 120 €**.

**⚠ Recomendación:** Si durante la visita se detecta cualquier anomalía o duda razonable, conviene contar con una inspección profesional independiente antes de avanzar en la operación. Puedes reservar una inspección en **[www.hausum.com](http://www.hausum.com)** o escribirnos al **+34 618 388 855**.

## 2.10 Zonas comunes

La vivienda no termina en su puerta de entrada. Las zonas comunes y el estado del edificio condicionarán su día a día y, sobre todo, las derramas que pagará en los próximos años.

### 2.10.1 Antes y después de la visita

- Caminar alrededor del edificio observando la fachada.
- Recorrer el portal, escalares, rellanos y, si es posible, el patio interior.
- Mirar la cubierta desde la calle o desde edificios próximos.
- Comprobar el estado del ascensor y su antigüedad.

**i Que significa:** La calificación energética se expresa con letras de la A (más eficiente) a la G (menos eficiente). La mayoría del parque español está entre la D y la G. Una calificación baja no es motivo para descartar la compra, pero sí para presupuestar mejoras: aislamiento de fachada, sustitución de ventanas o cambio de sistema de climatización.

#### **⚠ Presta atención a:**

- Grietas o desprendimientos en fachada.
- Manchas verticales bajo balcones o ventanas (filtraciones).
- Portal o zonas comunes muy deterioradas: indicador de comunidad poco activa.
- Ascensor antiguo sin reformar (señal de derrama futura probable).

**i Que significa:** El estado de la fachada y la cubierta es responsabilidad de la comunidad. Una rehabilitación de fachada puede suponer derramas de varios miles de euros por vecino. Antes de comprar, es esencial revisar las actas de las últimas juntas de comunidad para identificar obras aprobadas o pendientes.

### 2.10.2 Si la vivienda tiene terraza, balcón o jardín

- Comprobar el estado del pavimento y su pendiente.
- Verificar el estado de las barandillas (oxidación, fijación).
- Identificar el sistema de impermeabilización si es accesible.
- En jardines: estado de árboles, riego, vallado, desniveles, muros.

**i Que significa:** Las terrazas y cubiertas son focos habituales de filtración. Una impermeabilización completa de terraza ronda los 70 € a 120 € por metro cuadrado. Las barandillas en mal estado pueden ser, además, un riesgo de seguridad.

# 3. Siguietes pasos

# 3.1 Cómo interpretar la visita

Después de la visita, conviene clasificar lo detectado en tres niveles. No todas las señales tienen la misma gravedad y no todas obligan a renunciar a la compra.

## • Adelante con tranquilidad:

- Pequeñas fisuras superficiales sin patrón.
- Pintura en mal estado en zonas concretas.
- Carpinterías antiguas pero funcionales.
- Cocina o baños con acabados desfasados pero sin patologías.

Son cuestiones estéticas o de mantenimiento. No condicionan la operación, aunque conviene presupuestarlas si tiene previsto reformar.

## • Estudie con detalle antes de avanzar:

- Manchas de humedad recientes o eflorescencias.
- Instalación eléctrica antigua sin protecciones modernas.
- Carpinterías exteriores muy deterioradas o de aluminio sin rotura de puente térmico.
- Bajantes o desagües con olores persistentes.
- Falta de documentación clave de la comunidad.

Son señales que pueden derivar en costes relevantes. Antes de firmar arras, conviene tener una valoración técnica e incluir margen económico en la negociación.

## • Pare y haga inspección profesional:

- Grietas estructurales (en diagonal, en escalera, en techos).
- Suelos con desnivel pronunciado o que ceden.
- Humedades importantes con moho extendido.
- Filtraciones activas o manchas en techos.
- Edificio con derramas pendientes de cuantía importante.

Son indicios de problemas que pueden costar decenas de miles de euros o, directamente, hacer inviable la compra. No avance sin una inspección técnica profesional.

## 3.2 Documentación a pedir

Una visita técnica solo revela una parte del estado real de la vivienda. La otra parte está en los documentos. Aprender a pedirlos y a leerlos es, en muchos casos, más rentable que cualquier negociación.

### 3.1.1 Sobre la vivienda

- Nota simple del Registro de la Propiedad:** confirma quién es el titular real, las cargas (hipotecas, embargos) y los datos registrales. Cuesta 9 € y se puede pedir online.
- Certificado de Eficiencia Energética:** obligatorio para anunciar la vivienda. Si no lo tienen, debería ser una llamada de atención.
- Cédula de habitabilidad u Licencia de Primera Ocupación:** documento que acredita que la vivienda cumple las condiciones mínimas para ser habitad.
- Último recibo del IBI:** para comprobar la cuota y verificar que está al corriente del pago.
- Recibos de suministros:** luz, agua, gas. Permiten ver consumos reales y detectar fugas o ineficiencias.

### 3.1.2 Sobre el edificio (comunidad)

- Acta de la última junta ordinaria:** incluye el cierre del año y los presupuestos del siguiente.
- Actas de juntas extraordinarias de los últimos 3 años:** es donde aparecen las derramas, las obras aprobadas y los conflictos importantes.
- Certificado de estar al corriente de pagos:** obligatorio que lo aporte el vendedor en el momento de la firma.
- Cuota mensual de comunidad y desglose:** con detalle de qué incluye (limpieza, ascensor, calefacción central, etc.).
- ITE o IEE:** Inspección Técnica del Edificio o Informe de Evaluación del Edificio. Obligatorio según comunidad autónoma y antigüedad. Indica el estado del edificio y las actuaciones necesarias.

**⚠ Recomendación:** Si el vendedor o la inmobiliaria pone trabas para entregar las actas de los últimos años, sospeche. Es la información más reveladora sobre lo que le espera económicamente al nuevo propietario.

## 3.3 Por qué necesitas una inspección técnica

Durante la visita has podido detectar señales visibles: una grieta, una mancha, un grifo con poca presión, una ventana que cierra mal. Esa información es valiosa y, en muchos casos, suficiente para descartar una vivienda o seguir adelante. Pero hay aspectos críticos que no se ven a simple vista y que solo un técnico independiente, con experiencia y con medios, puede valorar.

### 3.3.1 Lo que un técnico ve y tú no

- El interior de los muros: humedad por capilaridad ascendente, cámaras de aire, aislamiento.
- El estado del forjado: si un desnivel es un problema estético o un síntoma estructural.
- La instalación eléctrica completa: sección de cables, toma de tierra, estado del cuadro.
- Puentes térmicos y fugas de aire: invisibles sin cámara termográfica.
- Filtraciones latentes: humedades que aún no han manifestado mancha visible.
- Patologías ocultas en cubiertas, fachadas y zonas no accesibles durante una visita estándar.

### 3.3.2 Qué te aporta un informe Hausum

- Un diagnóstico objetivo del estado real de la vivienda, sin intereses comerciales.
- Una valoración económica de las reparaciones necesarias, con un coste orientativo real.
- Argumentos sólidos y documentados para negociar el precio con datos, no con sensaciones.
- Tranquilidad para tomar la decisión económica más importante de tu vida.

**i En perspectiva:** Una inspección técnica representa una fracción muy pequeña del precio de la vivienda (menos del 0,2 %). Detectar un problema antes de firmar puede ahorrarte decenas de miles de euros en reparaciones imprevistas. Es, en términos de retorno, una de las inversiones más rentables que harás en todo el proceso de compra.

# 3.4 Una nueva forma de comprar vivienda

## ***‘Comprar una vivienda no debería ser un acto de fe’***

Durante décadas, en el mercado inmobiliario español el comprador ha sido el único actor sin información técnica. El vendedor conoce su vivienda. La inmobiliaria conoce el mercado. El banco conoce su tasación. Y el comprador firma a ciegas la decisión económica más importante de su vida.

En España compramos viviendas con menos información que la que pedimos al elegir un coche de segunda mano. Visitas de veinte minutos. Decisiones de doscientos mil euros. Sorpresas que aparecen meses después de tener las llaves.

### **En Hausum creemos que esto tiene que cambiar.**

Nuestro trabajo es darte la información que históricamente no has tenido: un diagnóstico técnico claro, independiente y comprensible, antes de firmar. Para que compres sabiendo lo que compras.

### **Nuestro compromiso**

- Comprar vivienda debería ser una decisión informada, no un acto de fe.
- El comprador merece la misma calidad de información que el vendedor.
- Un informe técnico independiente es más necesario que una tasación bancaria.
- El mercado inmobiliario necesita más transparencia y menos opacidad.
- La inspección técnica previa a la compra debería ser la norma, no la excepción.

*Esta guía es solo el principio. Es nuestra forma de empezar a cambiar el sector: poniendo el conocimiento técnico en manos de quien firma.*

# ¿Hablamos?

Reserva tu inspección técnica antes de firmar.