Informe de Inspección Técnica

Inspección de vivienda precompra · informe técnico

C/ Mar Egeo 14 · Urb. Las Lomas
Roquetas de Mar (Almería)

Expediente	R360-2026-0001 (EJEMPLO)
Fecha de emisión	13 de junio de 2026
Técnico	Raúl Cañadas Navarro · Arquitecto Técnico col. nº 1.440 (COAT Almería)
Tipo / superficie	Vivienda unifamiliar aislada · 220 m² · parcela 480 m²

Revisa360° INSPECCIÓN DE VIVIENDAS

Documento de ejemplo con datos ficticios. Inspección visual y no destructiva. Informe revisado y firmado por arquitecto técnico colegiado.

Índice

Portada

Índice

1. Datos del expediente e inmueble

2. Resumen ejecutivo

3. Metodología y alcance

4. Valoración por bloques (semáforo)

5. Defectos detectados y valoración económica

6. Detalle técnico por bloques

7. Detalle por estancias

8. Hallazgos en detalle, con su fotografía

9. Argumentos de negociación

10. Siguientes pasos

11. Sobre Revisa360 y metodología

12. Limitaciones y aviso legal

Anexo I · Recomendaciones de mantenimiento

Anexo II · Glosario de términos

Anexo III · Condiciones del servicio contratado

La inspección clasifica cada punto con un semáforo de gravedad (correcto, leve, moderada, grave, no comprobable), añade el coste estimado de reparación por defecto y, cuando procede, su argumento de negociación.

SECCIÓN 1

Datos del expediente e inmueble

Inmueble

Dirección	C/ Mar Egeo 14 · Urb. Las Lomas
Municipio	Roquetas de Mar (Almería)
Tipología	Vivienda unifamiliar aislada
Superficie / parcela	220 m² construidos · 480 m² de parcela
Año de construcción	2008
Referencia catastral	1234567 WF47 1234 N 0001 AB
Certificado energético	Letra E

Servicios del inmueble

Agua: Sí · Electricidad: Sí · Gas: No · Internet: Sí · Gasoil: No · Renovables: Sí (aerotermia)

Condiciones de la inspección

Temperatura: 24 °C · Tiempo: Soleado · Lluvia 3 días: No · Zona ruidosa: No · Tráfico: Medio

La visita se realizó con condiciones meteorológicas favorables. No había llovido en los días previos, por lo que algunas filtraciones podrían no manifestarse con su máxima intensidad.

SECCIÓN 2

Resumen ejecutivo

COSTE ESTIMADO DE REPARACIÓN

8650 € – 14.300 €

193	142	37	5	9
puntos	sin acción	observaciones	graves	no comprob.

Valoración global

7 puntos de negociación · total negociable estimado 6200 € – 10.500 €

Conclusión general

La vivienda presenta un estado general correcto para su antigüedad, con acabados en buen uso. No obstante, se detectan **5 deficiencias graves** que requieren actuación: la impermeabilización de cubierta (con filtración activa al dormitorio principal), la armadura vista oxidada en una viga de garaje y la puesta a tierra deficiente en baños. Su reparación es prioritaria por seguridad y para evitar daños mayores.

El resto de incidencias son de gravedad leve o moderada (eficiencia de carpinterías, sellados, evacuaciones, condensaciones) y permiten planificar su reparación. Con este informe puedes negociar el precio repercutiendo los defectos relevantes o condicionar la compra a su subsanación.

SECCIÓN 3

Metodología y alcance

La inspección es **visual y no destructiva**, realizada por arquitecto técnico colegiado mediante un checklist sistemático del inmueble (estructura, cubiertas, fachadas, humedades, instalaciones) y de cada estancia. Se emplea equipamiento de apoyo: medidor de humedad, cámara termográfica de mano, nivel láser y herramienta de comprobación eléctrica básica.

Clasificación de cada punto

Correcto	No requiere actuación.
Leve	Mantenimiento / mejora menor.
Moderada	Conviene reparar a medio plazo.
Grave	Actuación prioritaria por seguridad o daño.
No comprobable	No accesible o requiere prueba específica.

Alcance y limitaciones

Se inspeccionan los elementos accesibles y visibles el día de la visita. No se incluyen elementos ocultos, enterrados o tapados, ni ensayos destructivos, salvo indicación expresa. Los puntos marcados como “no comprobable” requieren un estudio específico (termografía, prueba de estanqueidad, analítica, etc.).

SECCIÓN 4

Valoración por bloques

SECCIÓN 5

Defectos detectados y valoración económica

DEFECTO	LUGAR	RIESGO	URGENCIA	COSTE	NEG.
1 · Impermeabilización de cubierta agotada Causa: Lámina asfáltica al final de su vida útil para la antigüedad del inmueble, con bolsas por vapor atrapado bajo la membrana. Actuación: Renovar la impermeabilización de la cubierta plana.	Cubierta	Alto	Inmediata	3200 €–5200 €	Sí
2 · Armadura vista oxidada en viga de garaje Causa: Recubrimiento de hormigón insuficiente; la carbonatación ha despasivado el acero y el óxido expansivo salta el recubrimiento. Actuación: Sanear, pasivar armadura y reparar recubrimiento.	Garaje	Alto	Inmediata	1200 €–2400 €	Sí
3 · Puesta a tierra deficiente en baños Causa: El conductor de protección no tiene continuidad hasta la red de tierra; las tomas de los baños miden sin referencia. Actuación: Revisión por instalador autorizado y mejora de tierra.	Baños	Alto	Inmediata	450 €–900 €	Sí
4 · Filtración activa en techo de dormitorio principal Causa: Entrada de agua desde la cubierta plana sobre este paño: la mancha sigue el encuentro con el peto, no la bajante. Actuación: Reparar origen en cubierta y tratar el paramento.	Dormitorio ppal.	Alto	Recomendable	600 €–1200 €	Sí
5 · Falta de diferencial en circuito de cocina Causa: La cocina cuelga del diferencial general en lugar de tener uno dedicado, de modo que un disparo deja sin tensión toda la vivienda. Actuación: Instalar diferencial dedicado.	Cocina	Medio	Recomendable	180 €–320 €	Sí

6 · Humedad bajo fregadero Causa: Fuga lenta en la unión del desagüe con el sifón; el aglomerado del mueble ha hinchado por contacto prolongado. Actuación: Localizar fuga y sustituir mueble afectado.	Cocina	Medio	Recomendable	150 €–400 €	
7 · Fisura sobre dintel de salón Causa: Retracción del mortero en el encuentro entre dintel y fábrica. Trazado y ancho no indican movimiento estructural. Actuación: Sellar y vigilar evolución.	Salón	Medio	Vigilancia	200 €–500 €	
8 · Vidrio simple en ventanas (eficiencia) Causa: Carpintería original del año de construcción, anterior a la exigencia vigente de acristalamiento con cámara. Actuación: Sustituir por doble acristalamiento bajo emisivo.	Dormitorios	Medio	Recomendable	700 €–1300 €	Sí
9 · Evacuación lenta en lavadero Causa: Pendiente escasa en el tramo horizontal y acumulación de residuos en el bote sifónico. Actuación: Desatascar y revisar pendientes.	Lavadero	Bajo	Recomendable	120 €–300 €	
10 · Sellados de cuartos húmedos a renovar Causa: Envejecimiento de la silicona por uso y productos de limpieza; ha perdido adherencia en los encuentros. Actuación: Renovar sellados de silicona.	Baños/Cocina	Bajo	Recomendable	150 €–350 €	
11 · Juntas abiertas en terraza Causa: Movimiento térmico del pavimento exterior sin junta de dilatación suficiente, agravado por la orientación sur. Actuación: Rejuntar y revisar impermeabilización.	Terraza	Medio	Recomendable	350 €–700 €	Sí
12 · Condensaciones/moho en baños Causa: Ventilación insuficiente frente al vapor que se produce, sobre una esquina con puente térmico. Actuación: Mejorar ventilación; tratar moho.	Baños	Bajo	Recomendable	120 €–300 €	

13 · Desconchados en zócalo de fachada norte Causa: Salpicadura de agua de lluvia sobre un zócalo sin tratamiento hidrófugo, con ciclos de humectación y secado. Actuación: Reparar y repintar zócalo.	Fachada	Bajo	Vigilancia	200 €–450 €
14 · Motor de cancela con holgura Causa: Desgaste de la guía inferior y falta de engrase periódico del conjunto motor-piñón. Actuación: Ajustar guía y revisar motor.	Acceso	Bajo	Recomendable	120 €–280 €

Total estimado: 8650 € – 14.300 €

SECCIÓN 6

Detalle técnico por bloques

Estructura y cimentación

Tipología: Muro de carga + forjado vigueta

Cimentación: Zapata corrida

Valoración del bloque

La estructura se comporta bien para la antigüedad del inmueble: no hay indicios de asientos ni de movimientos activos, y el encuentro con el cerramiento es correcto. Lo que hay que resolver es la armadura vista con óxido en una viga del garaje, que necesita reparación estructural. La fisura sobre el dintel del salón, de menos de 1 mm y de retracción, queda en vigilancia.

- **Fisuras en muros de carga** — Deficiencia moderada. Fisura en diagonal sobre dintel de salón, ancho < 1 mm; vigilar evolución
- **Asientos diferenciales** — Sin indicios
- **Forjados (flechas/deformaciones)** — Deficiencia leve. Ligera flecha en voladizo de terraza
- **Encuentro estructura-cerramiento** — Correcto
- **Pilares y vigas vistas (garaje)** — Deficiencia grave. Armadura vista con óxido en viga de garaje; requiere reparación estructural
- **Junta de dilatación** — No comprobable. No accesible visualmente

Foto

Estructura y cimentación · vista general

Foto

Estructura y cimentación · Fisuras en muros de carga

Foto

Estructura y cimentación · Pilares y vigas vistas (garaje)

Cubierta y terrazas

Tipo: Plana transitable + inclinada teja

Impermeabilización: Lámina asfáltica

Valoración del bloque

Es el bloque que concentra el gasto. La impermeabilización de la zona plana está agotada y con bolsas, y la filtración ya es activa: se manifiesta en el techo del dormitorio principal. El sumidero parcialmente obstruido agrava el problema al mantener agua retenida. La cubierta inclinada de teja, en cambio, está correcta.

- **Impermeabilización cubierta plana** — Deficiencia grave. Lámina agotada y con bolsas; riesgo de filtración
- **Sumideros y desagües** — Deficiencia moderada. Sumidero parcialmente obstruido
- **Encuentros y petos** — Deficiencia leve
- **Teja cerámica (cubierta inclinada)** — Correcto
- **Canalones y bajantes** — Deficiencia leve. Óxido superficial en canalón

Cubierta y terrazas · vista general

Cubierta y terrazas · Impermeabilización cubierta plana

Cubierta y terrazas · Sumideros y desagües

Fachadas y cerramientos

Acabado: Mortero monocapa | Aislamiento: Cámara con EPS

Valoración del bloque

Fachada sin problemas de estanqueidad ni de estabilidad. Los desconchados del zócalo norte y los puentes térmicos visibles son de mantenimiento y de eficiencia, no de seguridad. Vierteaguas y albardillas cumplen su función, que es lo que evita que la fachada se moje por escorrentía.

- **Revestimiento de fachada** — Deficiencia leve. Desconchados puntuales en zócalo norte
- **Fisuración en paramentos** — Deficiencia moderada
- **Vierteaguas y albardillas** — Correcto
- **Puentes térmicos visibles** — Deficiencia leve

Fachadas y cerramientos · vista general

Fachadas y cerramientos · Fisuración en paramentos

Humedades

Valoración del bloque

Hay tres orígenes distintos y conviene no confundirlos, porque la reparación es distinta en cada caso: filtración desde la cubierta en el dormitorio principal (la grave), capilaridad en el zócalo del garaje, y condensación superficial en las esquinas del baño. La humedad del sótano no se ha podido comprobar y requiere prueba específica.

- **Humedad por capilaridad** — Deficiencia moderada. Zócalo de garaje con eflorescencias
- **Humedad por filtración (cubierta)** — Deficiencia grave. Mancha activa en techo de dormitorio principal
- **Condensaciones** — Deficiencia leve. Moho puntual en esquinas de baño
- **Humedad en sótano** — No comprobable

Foto

Humedades · vista general

Foto

Humedades · Humedad por capilaridad

Foto

Humedades · Humedad por filtración (cubierta)

Instalación eléctrica

Cuadro: ICP + 8 circuitos

Toma de tierra: Presente

Valoración del bloque

La instalación es de la época del inmueble y está en servicio, pero tiene dos puntos que afectan a la seguridad: la continuidad de la puesta a tierra en los baños es deficiente, y la cocina no tiene diferencial dedicado. Ambas cosas las resuelve un instalador autorizado y conviene no dejarlas pendientes. El cuadro secundario del garaje no era accesible.

- **Cuadro general y protecciones** — Deficiencia moderada. Falta diferencial en circuito de cocina
- **Sección de cableado** — Deficiencia leve
- **Tomas y mecanismos** — Correcto
- **Puesta a tierra** — Deficiencia grave. Continuidad de tierra deficiente en baños; riesgo eléctrico
- **Cuadro secundario garaje** — No comprobable

Foto

Instalación eléctrica · vista general

Foto

Instalación eléctrica · Cuadro general y protecciones

Foto

Instalación eléctrica · Puesta a tierra

Fontanería y saneamiento

Material: Multicapa | ACS: Caldera gas

Valoración del bloque

Instalación de multicapa en buen estado, con presión de red correcta y llaves de corte accesibles. Lo detectado es de uso: un goteo en la grifería del office y una evacuación lenta en el lavadero por pendiente escasa. Ninguna de las dos cosas compromete la instalación.

- **Presión de red** — Correcto. aprox. 3,2 bar
- **Fugas visibles** — Deficiencia leve. Goteo en grifo de office
- **Evacuación y bajantes** — Deficiencia moderada. Evacuación lenta en lavadero
- **Llaves de corte** — Correcto

Fontanería y saneamiento · vista general

Fontanería y saneamiento · Evacuación y bajantes

Climatización y eficiencia

Sistema: Aerotermia + splits

Certificado: Letra E

Valoración del bloque

La aerotermia y los splits funcionan; los filtros sucios son mantenimiento. El certificado en letra E se explica sobre todo por el vidrio simple que queda en dos ventanas, que es también el punto con mejor relación entre coste y mejora de confort.

- **Equipos de climatización** — Deficiencia leve. Filtros sucios en splits
- **Carpintería y vidrios (eficiencia)** — Deficiencia moderada. Vidrio simple en 2 ventanas
- **Aislamiento térmico envolvente** — Correcto

Foto

Climatización y eficiencia · vista general

Foto

Climatización y eficiencia · Carpintería y vidrios (eficiencia)

SECCIÓN 7

Detalle por estancias

Acceso y portada de parcela

Pavimento: Hormigón impreso | Cancela: Aluminio lacado

4 puntos revisados · 2 con deficiencia (1 moderada, 1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Acceso principal

Cancela

Murete perimetral

- **Pavimento de acceso** — Deficiencia leve. Fisuras de retracción
- **Murete y cerramiento** — Correcto
- **Iluminación exterior** — Correcto
- **Cancela y motorización** — Deficiencia moderada. Motor ruidoso, holgura en guía

Salón - comedor

Pavimento: Porcelánico 80×80 · Carpintería: Aluminio RPT · Acristalamiento: Doble bajo emisivo

7 puntos revisados · 4 con deficiencia (1 moderada, 3 leves). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Ventanal al jardín

Techo (zona fisura)

Suelo

Carpintería

- **Paramentos verticales** — Deficiencia leve. Microfisuras en esquina
- **Techo** — Deficiencia moderada. Fisura sobre dintel; vigilar
- **Pavimento** — Correcto

- **Carpintería exterior** — Correcto
- **Persianas / oscurecimiento** — Deficiencia leve
- **Tomas y mecanismos** — Correcto
- **Climatización (split)** — Deficiencia leve. Limpieza de filtros pendiente

Cocina

Encimera: Cuarzo compacto | Placa: Inducción | Extractor: Decorativo recirculación

6 puntos revisados · 4 con deficiencia (2 moderadas, 2 leves). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Encimera y placa

Fregadero

Mueble bajo (fugas)

Extractor

- **Muebles y frentes** — Correcto
- **Encimera y sellados** — Deficiencia leve. Sellado de fregadero a renovar
- **Fontanería bajo fregadero** — Deficiencia moderada. Humedad en mueble bajo

- **Circuito eléctrico de cocina** — Deficiencia moderada. Sin diferencial dedicado
- **Extracción de humos** — Deficiencia leve
- **Electrodomésticos (visual)** — Correcto

Distribuidor y escalera

Peldaño: Porcelánico

Barandilla: Acero + vidrio

3 puntos revisados · 1 con deficiencia (1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Distribuidor

Escalera

- **Pavimento y peldaños** — Correcto
- **Barandilla (altura/anclaje)** — Deficiencia leve. Holgura leve en anclaje
- **Iluminación** — Correcto

Dormitorio principal

Pavimento: Tarima laminada · Armario: Empotrado

5 puntos revisados · 2 con deficiencia (1 grave, 1 moderada). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Techo (mancha)

Ventana

- **Techo** — Deficiencia grave. Mancha de humedad activa por filtración de cubierta
- **Paramentos** — Correcto
- **Carpintería y vidrio** — Deficiencia moderada. Vidrio simple; baja eficiencia
- **Pavimento** — Correcto
- **Armario empotrado** — Correcto

Vestidor

Mobiliario: Melamina

2 puntos revisados · 1 con deficiencia (1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Módulos

- **Mobiliario y guías** — Correcto
- **Ventilación** — Deficiencia leve

Baño principal

Ducha: Plato resina · Griferia: Termostática

5 puntos revisados · 3 con deficiencia (1 grave, 1 moderada, 1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Ducha y sellados

Lavabo

Inodoro

- **Alicatado y sellados** — Deficiencia leve. Sellado de ducha a renovar
- **Sanitarios y grifería** — Correcto
- **Evacuación** — Correcto
- **Puesta a tierra de tomas** — Deficiencia grave. Continuidad de tierra deficiente
- **Ventilación / condensación** — Deficiencia moderada. Moho en esquinas

Dormitorio 2

Pavimento: Tarima laminada

3 puntos revisados · 1 con deficiencia (1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Ventana

- **Paramentos y techo** — Correcto
- **Carpintería** — Deficiencia leve
- **Pavimento** — Correcto

Dormitorio 3

Pavimento: Tarima laminada

3 puntos revisados · 1 con deficiencia (1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Ventana

- **Paramentos y techo** — Correcto
- **Carpintería** — Correcto
- **Armario** — Deficiencia leve

Baño 2

Bañera: Acrílica

3 puntos revisados · 2 con deficiencia (2 leves). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Bañera/ducha

Lavabo

- **Alicatado y sellados** — Deficiencia leve
- **Sanitarios y grifería** — Correcto
- **Ventilación** — Deficiencia leve

Aseo de cortesía

Ventilación: Forzada

2 puntos revisados · todos correctos.

Foto

Vista general

- **Sanitarios** — Correcto
- **Sellados** — Correcto

Lavadero

Tomas: Lavadora + secadora

2 puntos revisados · 1 con deficiencia (1 moderada). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Tomas de agua

- **Tomas y desagües** — Deficiencia moderada. Evacuación lenta
- **Ventilación** — Correcto

Terraza y porche

Pavimento: Gres antideslizante

4 puntos revisados · 3 con deficiencia (1 moderada, 2 leves). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Pavimento

Voladizo (flecha)

Barandilla

- **Impermeabilización y pavimento** — Deficiencia moderada. Juntas abiertas
- **Voladizo (flecha)** — Deficiencia leve
- **Barandilla** — Correcto
- **Sumidero** — Deficiencia leve

Garaje

Puerta: Seccional motorizada

4 puntos revisados · 2 con deficiencia (1 grave, 1 moderada) · 1 no comprobable. El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Viga (armadura vista)

Zócalo (humedad)

Cuadro secundario

- **Estructura vista (viga)** — Deficiencia grave. Armadura vista oxidada; reparar
- **Humedad en zócalo** — Deficiencia moderada
- **Puerta automática** — Correcto
- **Cuadro secundario** — No comprobable

Cubierta (registro)

Acceso: Por trampilla

4 puntos revisados · 3 con deficiencia (1 grave, 1 moderada, 1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Cubierta plana

Lámina (bolsas)

Sumidero

Peto

- **Impermeabilización** — Deficiencia grave. Lámina agotada
- **Sumideros** — Deficiencia moderada
- **Petos y encuentros** — Deficiencia leve
- **Teja cerámica** — Correcto

Jardín y exteriores

Riego: Automático por goteo · Piscina: Hormigón gunitado

3 puntos revisados · 1 con deficiencia (1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Jardín

Riego

- **Vaso de piscina (visual)** — Deficiencia leve. Sin prueba de estanqueidad
- **Riego y arquetas** — Correcto
- **Iluminación exterior** — Correcto

Recibidor

Pavimento: Porcelánico

3 puntos revisados · 1 con deficiencia (1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Pavimento

- **Paramentos y techo** — Correcto
- **Pavimento** — Correcto
- **Iluminación** — Deficiencia leve

Pasillo planta alta

Pavimento: Tarima laminada

3 puntos revisados · 1 con deficiencia (1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Techo

- **Paramentos y techo** — Correcto
- **Carpintería interior** — Deficiencia leve. Holgura en una puerta
- **Iluminación** — Correcto

Cuarto de instalaciones

ACS: Aerotermia + acumulador

4 puntos revisados · 2 con deficiencia (1 moderada, 1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Aerotermia

Acumulador ACS

Colectores

- **Unidad de aerotermia** — Correcto
- **Acumulador y aislamiento de tuberías** — Deficiencia leve
- **Colectores y llaves** — Correcto
- **Ventilación del cuarto** — Deficiencia moderada. Ventilación insuficiente

Trastero / bodega

Uso: Almacenamiento

3 puntos revisados · 2 con deficiencia (1 moderada, 1 leve). El coste de cada deficiencia se recoge en la sección 5.

Vista general

Paramentos

Humedad

- **Paramentos y humedad** — Deficiencia moderada. Eflorescencias en muro enterrado
- **Ventilación** — Deficiencia leve
- **Instalación eléctrica** — Correcto

SECCIÓN 8

Hallazgos en detalle

Cada hallazgo de la tabla de la sección 5, con la fotografía que lo prueba. El número es el mismo en las dos secciones.

1 Impermeabilización de cubierta agotada

Cubierta · riesgo alto · actuación inmediata · 3200 €–5200 €

Causa. Lámina asfáltica al final de su vida útil para la antigüedad del inmueble, con bolsas por vapor atrapado bajo la membrana.

Actuación. Renovar la impermeabilización de la cubierta plana.

Cubierta plana: lámina con bolsas

Encuentro con el peto

Sumidero y zona de acumulación

2 Armadura vista oxidada en viga de garaje

Garaje · riesgo alto · actuación inmediata · 1200 €–2400 €

Causa. Recubrimiento de hormigón insuficiente; la carbonatación ha despasivado el acero y el óxido expansivo salta el recubrimiento.

Actuación. Sanear, pasivar armadura y reparar recubrimiento.

Viga de garaje: armadura vista

Detalle del recubrimiento saltado

3 Puesta a tierra deficiente en baños

Baños · riesgo alto · actuación inmediata · 450 €–900 €

Causa. El conductor de protección no tiene continuidad hasta la red de tierra; las tomas de los baños miden sin referencia.

Actuación. Revisión por instalador autorizado y mejora de tierra.

Medida en la toma del baño principal

Toma del baño 2

4 Filtración activa en techo de dormitorio principal

Dormitorio ppal. · riesgo alto · actuación recomendable · 600 €–1200 €

Causa. Entrada de agua desde la cubierta plana sobre este paño: la mancha sigue el encuentro con el peto, no la bajante.

Actuación. Reparar origen en cubierta y tratar el paramento.

Mancha activa en techo

Termografía del paño

Zona de cubierta sobre el dormitorio

5 Falta de diferencial en circuito de cocina

Cocina · riesgo medio · actuación recomendable · 180 €–320 €

Causa. La cocina cuelga del diferencial general en lugar de tener uno dedicado, de modo que un disparo deja sin tensión toda la vivienda.

Actuación. Instalar diferencial dedicado.

Cuadro general: reparto de circuitos

6 Humedad bajo fregadero

Cocina · riesgo medio · actuación recomendable · 150 €–400 €

Causa. Fuga lenta en la unión del desagüe con el sifón; el aglomerado del mueble ha hinchado por contacto prolongado.

Actuación. Localizar fuga y sustituir mueble afectado.

Mueble bajo fregadero, hinchado

Unión de desagüe y sifón

7 Fisura sobre dintel de salón

Salón · riesgo medio · actuación vigilancia · 200 €–500 €

Causa. Retracción del mortero en el encuentro entre dintel y fábrica. Trazado y ancho no indican movimiento estructural.

Actuación. Sellar y vigilar evolución.

Fisura sobre el dintel

Testigo colocado para vigilancia

8 Vidrio simple en ventanas (eficiencia)

Dormitorios · riesgo medio · actuación recomendable · 700 €–1300 €

Causa. Carpintería original del año de construcción, anterior a la exigencia vigente de acristalamiento con cámara.

Actuación. Sustituir por doble acristalamiento bajo emisivo.

Ventana de dormitorio: vidrio sin cámara

9 Evacuación lenta en lavadero

Lavadero · riesgo bajo · actuación recomendable · 120 €–300 €

Causa. Pendiente escasa en el tramo horizontal y acumulación de residuos en el bote sifónico.

Actuación. Desatascar y revisar pendientes.

Sumidero del lavadero durante el vaciado

10 Sellados de cuartos húmedos a renovar

Baños/Cocina · riesgo bajo · actuación recomendable · 150 €–350 €

Causa. Envejecimiento de la silicona por uso y productos de limpieza; ha perdido adherencia en los encuentros.

Actuación. Renovar sellados de silicona.

Junta de plato de ducha

Encuentro de encimera y frente

11 Juntas abiertas en terraza

Terraza · riesgo medio · actuación recomendable · 350 €–700 €

Causa. Movimiento térmico del pavimento exterior sin junta de dilatación suficiente, agravado por la orientación sur.

Actuación. Rejuntar y revisar impermeabilización.

Junta abierta en pavimento de terraza

Encuentro con el peto

12 Condensaciones/moho en baños

Baños · riesgo bajo · actuación recomendable · 120 €–300 €

Causa. Ventilación insuficiente frente al vapor que se produce, sobre una esquina con puente térmico.

Actuación. Mejorar ventilación; tratar moho.

Moho en esquina de baño principal

Rejilla de extracción

13 Desconchados en zócalo de fachada norte

Fachada · riesgo bajo · actuación vigilancia · 200 €–450 €

Causa. Salpicadura de agua de lluvia sobre un zócalo sin tratamiento hidrófugo, con ciclos de humectación y secado.

Actuación. Reparar y repintar zócalo.

Foto

Zócalo de fachada norte

14 Motor de cancela con holgura

Acceso · riesgo bajo · actuación recomendable · 120 €–280 €

Causa. Desgaste de la guía inferior y falta de engrase periódico del conjunto motor-piñón.

Actuación. Ajustar guía y revisar motor.

Foto

Guía inferior de la cancela

SECCIÓN 9

Argumentos de negociación

Defectos con repercusión directa en el precio de compra. Total negociable estimado: **6200 € – 10.500 €**.

- **Impermeabilización de cubierta agotada** — 3200 €–5200 €. Renovar la impermeabilización de la cubierta plana.
  Causa: Lámina asfáltica al final de su vida útil para la antigüedad del inmueble, con bolsas por vapor atrapado bajo la membrana.
- **Armadura vista oxidada en viga de garaje** — 1200 €–2400 €. Sanear, pasivar armadura y reparar recubrimiento.
  Causa: Recubrimiento de hormigón insuficiente; la carbonatación ha despasivado el acero y el óxido expansivo salta el recubrimiento.
- **Puesta a tierra deficiente en baños** — 450 €–900 €. Revisión por instalador autorizado y mejora de tierra.
  Causa: El conductor de protección no tiene continuidad hasta la red de tierra; las tomas de los baños miden sin referencia.
- **Filtración activa en techo de dormitorio principal** — 600 €–1200 €. Reparar origen en cubierta y tratar el paramento.
  Causa: Entrada de agua desde la cubierta plana sobre este paño: la mancha sigue el encuentro con el peto, no la bajante.
- **Falta de diferencial en circuito de cocina** — 180 €–320 €. Instalar diferencial dedicado.
  Causa: La cocina cuelga del diferencial general en lugar de tener uno dedicado, de modo que un disparo deja sin tensión toda la vivienda.
- **Vidrio simple en ventanas (eficiencia)** — 700 €–1300 €. Sustituir por doble acristalamiento bajo emisivo.
  Causa: Carpintería original del año de construcción, anterior a la exigencia vigente de acristalamiento con cámara.
- **Juntas abiertas en terraza** — 350 €–700 €. Rejuntar y revisar impermeabilización.
  Causa: Movimiento térmico del pavimento exterior sin junta de dilatación suficiente, agravado por la orientación sur.

SECCIÓN 10

Siguientes pasos

Cómo solicitar presupuestos de reparación

- Pide los presupuestos por escrito y detallando las tareas.
- Solicita varias ofertas comparables y referencias.
- Usa la tabla de defectos y costes como base del alcance.

Estudios complementarios recomendados

Termografía de cubierta, prueba de estanqueidad de piscina, revisión de la instalación eléctrica por instalador autorizado y refuerzo estructural de la viga de garaje por técnico competente.

Consejos antes de comprar

- Solicita nota simple actualizada y comprueba cargas y superficie.
- Revisa cuotas y derramas de la comunidad / urbanización.
- Negocia repercutiendo los defectos relevantes y su coste.
- Si hay deficiencias graves, condiciona la compra a su subsanación.

SECCIÓN 11

Sobre Revisa360 y metodología

Revisa360 realiza inspecciones técnicas de vivienda precompra mediante arquitecto técnico colegiado. La inspección es visual y no destructiva y sigue un checklist sistemático del inmueble y de cada estancia. Cada hallazgo se clasifica por estado, riesgo y urgencia, con una estimación de coste de reparación y, cuando procede, su argumento de negociación.

Ningún informe se entrega sin control de calidad del titular. El objetivo es darte información objetiva para decidir la compra y negociar el precio con criterio. Trabajamos solo para el comprador: somos 100% independientes y no trabajamos para inmobiliarias.

SECCIÓN 12

Limitaciones y aviso legal

Inspección técnica visual y no destructiva. Se limita a los elementos accesibles y visibles el día de la visita; no alcanza elementos ocultos, enterrados o tapados, ni incluye ensayos salvo indicación expresa. Las estimaciones de coste son orientativas y no vinculantes, y no sustituyen a un presupuesto de obra con mediciones. Este informe no constituye tasación, certificado oficial ni dictamen pericial judicial, aunque se redacta con el rigor y la diligencia exigibles a un informe técnico profesional. Se emite exclusivamente para quien contrata el servicio y para la finalidad descrita, y no puede ser utilizado por terceros sin autorización expresa. El técnico responde con la diligencia profesional propia de una inspección visual conforme al alcance pactado en la hoja de encargo, dentro de los límites de su seguro de responsabilidad civil. Documento de ejemplo con datos ficticios.

Raúl Cañadas Navarro
Arquitecto Técnico · Colegiado nº 1.440 (COAT Almería)

ANEXO I

Recomendaciones de mantenimiento

Cubiertas y terrazas

Revisar impermeabilización, sellados y sumideros al menos una vez al año y tras lluvias intensas.

Humedades y ventilación

Ventilar a diario los cuartos húmedos; vigilar la aparición de manchas o moho en esquinas y techos.

Instalación eléctrica

Comprobar periódicamente el disparo de diferenciales y mantener al día la revisión por instalador autorizado.

Fontanería

Revisar sellados de baños y cocina, y purgar/limpiar sumideros y desagües.

Carpintería exterior

Engrasar herrajes, revisar juntas de estanqueidad y el estado de persianas.

Estructura

Vigilar la evolución de fisuras marcadas; ante avance rápido, consultar a técnico competente.

Climatización

Limpiar filtros de splits y mantener la aerotermia según el fabricante.

ANEXO II

Glosario de términos

Deficiencia leve
Anomalía menor o de mantenimiento que no compromete el uso ni la seguridad.

Deficiencia moderada
Conviene repararla a medio plazo para evitar que evolucione.

Deficiencia grave
Requiere actuación prioritaria por seguridad o por riesgo de daño mayor.

No comprobable
Elemento no accesible o que requiere una prueba específica para su evaluación.

Capilaridad
Ascenso de humedad del terreno por los materiales porosos del cerramiento.

Eflorescencia
Manchas blanquecinas de sales por evaporación de humedad en muros.

Puente térmico
Zona de la envolvente con mayor pérdida de calor y riesgo de condensación.

Puesta a tierra
Sistema de seguridad eléctrica que deriva las fugas de corriente al terreno.

Pasivar (armadura)
Tratar el acero corroído para detener la oxidación antes de reparar.

ANEXO III

Condiciones del servicio contratado

Qué se contrata, qué no, cuánto cuesta y qué puedes hacer si cambias de idea. Se reproducen aquí íntegras y en la versión vigente el día del encargo, para que el informe baste por sí solo: la sección 12 remite al alcance pactado, y ese alcance es este.

1. Quién presta el servicio

Arquitectos Técnicos del Levante S.L.P., NIF B04627337, con domicilio en calle Álvarez de Castro 34, 8º 1, 04002 Almería. Correo electrónico: info@revisa360.com. El teléfono y el WhatsApp de atención figuran en el pie del sitio.

La inspección la realiza y firma un arquitecto técnico colegiado. La sociedad está sujeta a la Ley 2/2007, de sociedades profesionales.

2. Qué se contrata

Una inspección técnica visual y funcional de la vivienda indicada, dentro del alcance que figura en el presupuesto aceptado, y un informe con sus resultados, sus limitaciones, las prioridades y las recomendaciones.

El informe indica, comprobación por comprobación, si se comprobó, si se comprobó en parte, si no se pudo comprobar o si no aplica, y en los tres últimos casos por qué.

3. Qué no se contrata

La inspección es visual y con pruebas funcionales seguras dentro del alcance. No se levantan pavimentos, no se abren tabiques y no se accede a lugares inseguros.

No es una certificación reglamentaria, ni una tasación, ni un estudio estructural exhaustivo, ni un informe pericial para uso judicial, ni un certificado de eficiencia energética.

No determina el estado de elementos ocultos. Las limitaciones concretas de cada visita constan en el informe y no se presentan como resultado favorable.

4. Precio y pago

El precio es el que figura en el presupuesto aceptado, con los impuestos incluidos. El presupuesto indica su periodo de validez.

Momento del pago: el importe se abona DESPUÉS de recibir el informe. No se cobra nada para reservar la visita ni antes de ella.

Forma de pago: transferencia bancaria, con los datos que figuran en la factura que acompaña a la entrega del informe. No se piden datos de pago para contratar ni para reservar la visita, y el sitio no tiene pasarela: nunca se teclea una tarjeta aquí.

El plazo para abonar el importe es de quince días naturales desde la entrega del informe.

5. Reserva de la visita

Al elegir franja, esta queda reservada a tu nombre y no caduca. No hay que pagar nada para reservarla.

La visita queda confirmada cuando están acordadas las condiciones de acceso: quién abre la vivienda y qué suministros estarán disponibles. Hasta entonces la reserva consta como provisional, y así se te muestra en tu expediente.

6. Condiciones de acceso

Algunas comprobaciones necesitan que se den ciertas condiciones el día de la visita, como que haya suministro de agua o de luz, que una superficie esté libre de mobiliario o que exista autorización para acceder a zonas comunes. Esas condiciones se te indican antes de contratar.

Si alguna no se cumple, ese punto constará en el informe como no comprobable, con su motivo, y quedará sin valorar. No se presentará como favorable.

7. Si no podemos acceder a la vivienda

Si el técnico se presenta en la fecha y hora acordadas y no puede entrar en la vivienda, te llamamos en ese momento y esperamos un margen razonable.

Si aun así no es posible acceder, la visita se vuelve a fijar sin ningún coste para ti. No se cobra el desplazamiento perdido: el servicio se paga cuando recibes el informe, y sin visita no hay informe.

Si vuelve a ocurrir una segunda vez por una causa que no nos corresponda, podremos repercutirte el desplazamiento efectivamente realizado, justificado y a precio de coste, o dar el encargo por terminado sin coste. Te lo diremos antes de volver a ir.

8. Si cambias la fecha o cancelas

Puedes cambiar la fecha o cancelar desde tu expediente, en cualquier momento y sin dar explicaciones.

No hay penalización ni importe que devolver, porque no se cobra nada por adelantado. Esa es la consecuencia de pagar después de recibir el informe, y vale tanto si cancelas con un mes de antelación como si lo haces el mismo día.

Lo único que te pedimos es que, si puedes, avises con al menos veinticuatro horas: la franja vuelve a quedar libre para otra persona y el técnico no sale de viaje para nada.

Si cancelas cuando el técnico ya está de camino o en la puerta, se aplica lo previsto en el apartado 7.

Esta política es independiente del derecho de desistimiento del apartado 10, que se rige por la ley y no puede empeorarse por contrato.

9. Si cancelamos nosotros

Si no podemos prestar el servicio, se te devuelve el importe íntegro. Si el motivo es nuestro, además te ofreceremos otra fecha.

10. Derecho de desistimiento

Si contratas como consumidor, dispones de catorce días naturales para desistir del contrato sin dar ninguna explicación, contados desde el día de su celebración, conforme al artículo 102 del Real Decreto Legislativo 1/2007.

Para ejercerlo basta con que nos lo comuniques de forma inequívoca antes de que venza el plazo. Puedes usar el formulario que figura al final de estas condiciones, aunque no es obligatorio.

Como la visita se realiza normalmente antes de que terminen esos catorce días, al aceptar el presupuesto se te pide, en una casilla propia y separada, que solicites expresamente que el servicio comience dentro del plazo y que reconozcas que perderás el derecho de desistimiento una vez el servicio haya sido completamente ejecutado. Es el supuesto del artículo 103.a).

Si desistes después de haber solicitado ese inicio pero antes de que el servicio esté completamente ejecutado, deberás abonar la parte proporcional a lo ya prestado, conforme al artículo 108.3.

Devolveremos el importe que corresponda por el mismo medio de pago que usaste, sin coste para ti, dentro de los catorce días naturales siguientes a que nos comuniques tu decisión.

11. Entrega del informe

El informe se entrega en tu expediente privado, accesible con un enlace personal. Se te avisa cuando está disponible.

Plazo de entrega: cuarenta y ocho horas hábiles desde la visita. Si el alcance acordado exige más tiempo, se te dice antes de contratar y consta en el presupuesto.

Si por una causa nuestra no llegamos a ese plazo, te avisamos antes de que venza y te damos una fecha nueva. Un retraso no cambia lo que pagas.

12. Responsabilidad

Respondemos de los daños que cause una prestación defectuosa del servicio conforme a la legislación aplicable. La sociedad y el profesional que firma responden solidariamente de las deudas derivadas de los actos profesionales, conforme al artículo 11 de la Ley 2/2007.

Esa misma ley obliga a la sociedad a tener contratado un seguro de responsabilidad civil profesional.

Datos de la póliza en vigor: [pendiente]. No se publica un número de póliza sin haberlo comprobado, ni se escribe un límite de responsabilidad antes de saber qué cubre: un límite que no case con la cobertura real no protege a nadie.

No respondemos de los elementos ocultos, inaccesibles o no comprobables que el informe recoja expresamente como tales, con su motivo. Esa constancia es parte del servicio: lo que no se pudo comprobar se dice, no se presenta como favorable.

En todo caso, frente a consumidores no caben cláusulas que limiten los derechos que la ley les reconoce, y nada de lo anterior pretende hacerlo.

13. Reclamaciones

Puedes reclamar por escrito a Arquitectos Técnicos del Levante S.L.P., calle Álvarez de Castro 34, 8º 1, 04002 Almería, o al correo electrónico info@revisa360.com. Contestaremos por escrito.

Tenemos a tu disposición hojas de quejas y reclamaciones oficiales de la Junta de Andalucía, conforme al Decreto 472/2019, de 28 de mayo.

Como este servicio se contrata a distancia, el artículo 3.3 de ese decreto obliga a decirte dónde pedirlas: puedes hacerlo en calle Álvarez de Castro 34, 8º 1, 04002 Almería, o escribiendo a info@revisa360.com, y elegir si te las remitimos en papel o en formato electrónico. También puedes descargarlas por tu cuenta en www.consumoresponde.es.

No estamos adheridos al Sistema de Hojas Electrónicas de Quejas y Reclamaciones, al que el artículo 4 del decreto permite adherirse de forma voluntaria. Esa adhesión no sustituiría a las hojas en papel, que el artículo 3.1 exige en todo caso.

Si no quedas conforme con nuestra respuesta, puedes dirigirte a los servicios de consumo de la Junta de Andalucía o al servicio de atención al colegiado del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Almería.

14. Legislación aplicable

Legislación española, y en particular el Real Decreto Legislativo 1/2007, texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Anexo · Formulario de desistimiento

Solo tienes que enviarnos este formulario si deseas desistir del contrato.

A la atención de Arquitectos Técnicos del Levante S.L.P., calle Álvarez de Castro 34, 8º 1, 04002 Almería, o al correo electrónico info@revisa360.com:

Por la presente le comunico que desisto del contrato de prestación del siguiente servicio: inspección técnica de vivienda, expediente número _____.

Solicitado el _____. Nombre del consumidor: _____. Domicilio del consumidor: _____. Fecha: _____. Firma, solo si se presenta en papel: _____.

Versión 2026-10-BORRADOR-4

Huella SHA-256 del texto legal sellado: 2e0f5ff8ff94a0037b51b1737d7ec6a7346b809bb8015980ec5af48ba8b9c7b2

La huella identifica el texto exacto que se aceptó. Si estas condiciones se corrigen, la versión cambia y las anteriores se conservan: un informe emitido bajo una versión sigue reproduciendo la suya.