COLECCIÓN DE MUESTRAS / 299 EUR

Informe de estado para negociar

Visita al inmueble y argumentos para el vendedor

CASO FICTICIO - INFORME DE MUESTRA

Documento extenso de demostración. El inmueble, las observaciones, la cronología y las interacciones de las partes son ficticios. No acredita una visita, medición, acuerdo, actuación judicial ni resultado real.

Sin firma profesional, sello, declaración suscrita ni datos identificativos de clientes. No es un dictamen utilizable en una compraventa o procedimiento.

Edición: 2 de noviembre de 2026. Preparado para mostrar el enfoque del servicio en la landing de Valentín Naranjo.

01 / Objeto del informe de estado

Pregunta que resuelve

El comprador ficticio necesita saber qué incidencias conviene aclarar antes de negociar una vivienda. El documento presenta el estado observable, las incertidumbres relevantes y las comprobaciones recomendadas. No certifica la ausencia de daños ocultos ni constituye una tasación del inmueble.

Alcance representado

Se simula una visita visual a zonas accesibles y una revisión de antecedentes facilitados. No se finge acceso a instalaciones ocultas, desmontaje de equipos ni evaluación estructural completa. La muestra se inspira en familias de revisión del documento interno de estructura técnica, adaptadas al objetivo de negociación.

Destinatario y uso

El documento se dirige al cliente que prepara una conversación con el vendedor. Puede utilizarse para formular preguntas y negociar condiciones; no demuestra que el vendedor haya ocultado información. Cuando el objetivo cambia a una reclamación, se define si hace falta un encargo pericial distinto.

02 / Cómo se construye la evidencia

Documentos y trazabilidad

En un encargo real se identifica el documento recibido, su fecha y quién lo facilita. Un contrato, un presupuesto o una fotografía sirven para responder preguntas distintas. La fecha de un archivo no demuestra por sí sola la fecha de aparición de una lesión. Se conserva la versión original y se trabaja con una copia identificada. En esta muestra no se aportan originales de clientes ni se simulan sus firmas.

Observación, relato e interpretación

Una mancha observada durante la visita es un hecho visible. La afirmación de que aparece después de llover es un antecedente relatado que debe contrastarse. Atribuirla a una entrada concreta de agua es una interpretación técnica que necesita fundamentos. El informe separa estos tres niveles para que el lector comprenda qué está probado y qué permanece abierto.

Registro de las comprobaciones

Cada comprobación requiere ubicación, condiciones de ensayo, instrumento cuando proceda y resultado. Una lectura de un medidor de contacto no equivale automáticamente a un porcentaje de humedad del material; hay que atender al equipo, soporte, sales y escala utilizada. Una imagen térmica refleja temperaturas aparentes, no identifica por sí sola una fuga.

Limitaciones que cambian una decisión

Muebles, revestimientos, instalaciones ocultas y falta de autorización pueden impedir comprobar elementos relevantes. Se explican esas limitaciones y qué prueba adicional podría resolverlas. No observar un daño no demuestra su inexistencia; observar humedad tampoco determina de forma automática su causa o responsabilidad.

03 / Cómo traducir el estado en argumentos

Hechos que pueden ponerse sobre la mesa

En el supuesto hay deterioro de revestimiento en un muro bajo y antecedentes de condensación. El argumento es solicitar información sobre causa, actuaciones previas y verificación del resultado. No se presenta como hecho que el inmueble necesite una reforma integral ni se atribuye un coste sin medición.

Condiciones que conviene aclarar

El cliente puede pedir documentación de reparaciones, acceso para una comprobación técnica o una propuesta de corrección con alcance definido. La forma contractual de cualquier condición debe revisarla su asesor jurídico. Esta muestra no redacta un contrato ni establece obligaciones para un vendedor inexistente.

Valoración económica

No se inventa un descuento obtenido. Si se estima un coste, debe relacionarse con unidades, precios, alcance, impuestos y posibles partidas pendientes. En el ejemplo se declara que no hay presupuesto contrastado, por lo que no se cifra una rebaja ni un ahorro atribuible al servicio.

04 / Tres hipótesis que no deben confundirse

Humedad en la base de un muro

En el supuesto ficticio aparecen desprendimientos en el arranque de un paramento. El patrón puede ser compatible con aporte desde el terreno, pero también con una fuga cercana, agua acumulada o reparaciones que modificaron el secado. Se compara la distribución de las lesiones, la exposición y los antecedentes antes de seleccionar pruebas. No se prescribe una barrera química únicamente a partir de una fotografía.

Humedad próxima a una instalación

En el supuesto de estudio se describe una lesión contigua a un recorrido de evacuación. La proximidad justifica comprobar la instalación, pero no confirma su rotura. Una inspección con cámara puede mostrar anomalías en tramos accesibles; su resultado debe interpretarse junto con pruebas de estanqueidad y la localización del daño. No se atribuye una fuga a una vivienda vecina sin evidencias de conexión.

Condensación y ventilación

La humedad del aire, las temperaturas superficiales y el uso de la vivienda influyen conjuntamente en el riesgo de condensación. La falta de ventana en un baño no demuestra por sí misma ausencia de ventilación: hay que revisar extracción y recorrido del aire. Una lectura puntual no representa toda la temporada ni permite identificar especies de hongos. El estudio no emite diagnósticos médicos.

Orden razonable de actuación

Primero se documenta el estado y se controla una entrada activa de agua cuando exista. Después se comprueba la causa, se define la solución y se evalúa el secado. Los acabados se seleccionan por compatibilidad con el soporte y el sistema. No se prometen soluciones permanentes ni se recomienda una tecnología concreta antes de estudiar el caso.

05 / Matriz ilustrativa de hallazgos y decisiones

H-01. Deterioro en revestimiento bajo

Dato del supuesto: acabado abombado y manchas en el arranque de un muro. Evidencia disponible: descripción ficticia de observación visual; sin ensayo destructivo. Lectura prudente: existe deterioro que debe documentarse; su origen sigue por confirmar. Paso propuesto: contrastar instalaciones próximas y condiciones de contacto con terreno antes de presupuestar un tratamiento.

H-02. Señales junto a evacuación

Dato del supuesto: aureola en un encuentro próximo a un recorrido de tubería. Evidencia disponible: distribución descrita en el ejemplo, no una grabación real de la red. Lectura prudente: posible relación con evacuación que precisa comprobación. Paso propuesto: coordinar acceso y prueba específica con profesional competente, registrando tramo y condiciones.

H-03. Condensación relatada

Dato del supuesto: el ocupante relata gotas en carpinterías durante el invierno. No se considera una medición continuada ni se imputa a un uso negligente. Paso propuesto: registrar condiciones ambientales y funcionamiento de ventilación durante un periodo pertinente, valorando también superficies frías y aportes de vapor.

Criterio de prioridad

La prioridad se decide por presencia de agua activa, posible contacto con instalaciones, extensión, progresión y limitaciones del conocimiento. Una urgencia técnica requiere valoración del caso concreto; la presente muestra no clasifica una vivienda real como segura o insegura. Las tres fichas ilustran preguntas de investigación, no tres defectos constatados en un cliente.

06 / Conclusiones para tomar una decisión

Conclusión del supuesto

Se recomienda aclarar la causa de la humedad antes de decidir sobre una reparación o una rebaja asociada. La distribución de lesiones permite formular hipótesis, pero no cerrar un diagnóstico. La negociación gana utilidad cuando convierte esa incertidumbre en solicitudes concretas de información y comprobación.

Opciones del comprador

Continuar negociando con documentación adicional; ampliar el estudio; o reconsiderar la operación según sus prioridades. El consultor explica consecuencias técnicas sin decidir por el cliente. Ninguna de estas opciones se presenta como resultado de un caso real.

Qué incluye el nivel de servicio

La tarifa publicada de 299 euros comprende visita e informe de estado para negociación. No incluye automáticamente reunión con vendedor, informe pericial, abogado o ratificación. Su utilidad está en ordenar argumentos técnicos; no en prometer una rebaja.

07 / Plan documental y control de actuaciones

Antes de intervenir

Conservar fotografías originales con contexto, ubicación y una referencia de escala; anotar cuándo se detectó el problema y qué actuaciones se realizaron. Solicitar antecedentes de reparaciones, incidencias y documentación del inmueble que esté disponible. La conservación de pruebas no debe retrasar la atención de una fuga activa o un riesgo que exija actuación inmediata.

Durante la comprobación

Registrar accesos autorizados, zonas inspeccionadas, medios empleados y resultados favorables y desfavorables a las hipótesis. Si se requiere abrir un revestimiento, acordar quién autoriza y ejecuta el trabajo, qué se documentará y cómo se repondrá. La muestra no acredita que se hayan realizado catas o pruebas de presión.

Después de la corrección

Verificar que la actuación ha abordado la causa identificada y registrar las condiciones de secado antes de reponer acabados. No equiparar una pared recién pintada con la resolución del problema. La comprobación posterior se define en el encargo y puede precisar un seguimiento independiente del informe inicial.

Entrega útil para el cliente

Las conclusiones deben permitir decidir: qué se sabe, qué falta por saber y qué acción corresponde. Los presupuestos de reparación y la atribución jurídica de responsabilidades no se suponen incluidos si no se han acordado. En un trabajo real se facilita un índice de anexos para que terceros localicen fácilmente las evidencias.

Fuentes, alcance editorial y uso

Base documental

Se ha utilizado una estructura técnica de vivienda y documentación interna sobre humedades y diagnóstico diferencial disponibles en la nube del titular como referencia metodológica. No se reproducen sus nombres de clientes, direcciones, firmas, teléfonos, fotografías ni identificadores. Las hipótesis de esta muestra se han redactado de nuevo y no se presentan como casos reales.

Referencias públicas

CTE - Documento Básico HS

https://www.codigotecnico.org/DocumentosCTE/Salubridad.html

LEC - arts. 335 y 347, texto consolidado

https://www.boe.es/eli/es/l/2000/01/07/1/con

Aplicación prudente

El CTE se consulta como marco técnico en sus ámbitos de humedad, ventilación y evacuación, según corresponda. La aplicabilidad a un inmueble concreto depende de su intervención, uso y régimen; esta muestra no certifica incumplimientos. Las referencias procesales sirven para contextualizar la función pericial, sin redactar una declaración real ni asesoramiento procesal individual.

Qué demuestra este documento

Demuestra una forma de organizar preguntas, evidencias, límites y decisiones. No demuestra experiencia, éxito judicial, ahorro económico o satisfacción de un cliente. No hay casos ganados ni importes recuperados implícitos en las páginas. Cualquier uso como ejemplo debe conservar la etiqueta de muestra ficticia.

Revisión antes de utilizarlo profesionalmente

Un trabajo real requiere datos originales, comprobaciones pertinentes, adecuación técnica y jurídica, autoría competente y revisión. La extensión de un informe depende del encargo; la presente muestra no obliga a entregar este número de páginas en un servicio ni amplía su alcance publicado.