COLECCIÓN DE MUESTRAS / 399 EUR

Informe de estado y reunión

Preparación técnica para una negociación informada

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 y diferencia respecto al informe de estado

Necesidad del cliente

El comprador ficticio quiere que el consultor explique al vendedor las incidencias observadas y las comprobaciones necesarias. Se combina visita, informe de estado y una reunión. El profesional interviene sobre cuestiones técnicas, no sustituye al abogado en decisiones jurídicas ni firma acuerdos por las partes.

Preparación de la reunión

Se comparte previamente el objeto: aclarar hallazgos y acordar cómo obtener información fiable. Se identifican documentos pendientes y preguntas verificables. La muestra no incluye nombres de asistentes, convocatorias, actas firmadas ni consentimiento real de un vendedor.

Lo que no implica acompañar

Acompañar no significa forzar una rebaja o adaptar las conclusiones a lo que desea una parte. Una explicación que debilita una hipótesis también debe exponerse. La independencia técnica es útil precisamente cuando permite separar expectativas de evidencias.

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 / Agenda técnica de la reunión ficticia

Primer bloque: lo observado

Presentar H-01, H-02 y H-03 separando observaciones y relatos. En el supuesto las partes discrepan sobre si pintar ha solucionado la humedad. El consultor explica que un acabado nuevo no acredita por sí solo la eliminación de una causa, sin atribuir engaño al vendedor.

Segundo bloque: qué falta

Solicitar antecedentes de las reparaciones y valorar pruebas pertinentes de instalaciones y ventilación. Si alguna zona no puede inspeccionarse, se registra expresamente. La ausencia de documentación no se convierte en prueba automática de un defecto previo o de una responsabilidad.

Tercer bloque: opciones

Las opciones técnicas incluyen una comprobación adicional, definir un alcance de reparación o pedir una verificación posterior. Si se discute una condición de compraventa, se deriva su redacción a asesoría jurídica. No se da por cerrado ningún acuerdo económico en esta simulación.

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 / Minuta ilustrativa y seguimiento

Cómo se documentaría

Una minuta real distingue participantes, fecha, documentación examinada, explicaciones y acciones propuestas. Debe recoger desacuerdos de forma fiel, sin presentar silencio como aceptación. La presente minuta es narrativa ficticia y no tiene firmas ni aprobación de terceros.

Resultado del escenario

En el ejemplo queda pendiente confirmar el origen de la humedad y obtener documentación de actuaciones previas. No hay precio renegociado, reparación ejecutada ni acuerdo firmado. El valor mostrado es la claridad del proceso, no un resultado comercial inventado.

Alcance económico

El servicio de 399 euros publicado incluye visita, informe de estado y reunión con el vendedor. Pruebas adicionales, asistencia legal, nuevos informes o actuaciones posteriores se definen aparte cuando sean necesarios. Esta muestra no amplía por sí sola lo contratado.

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.