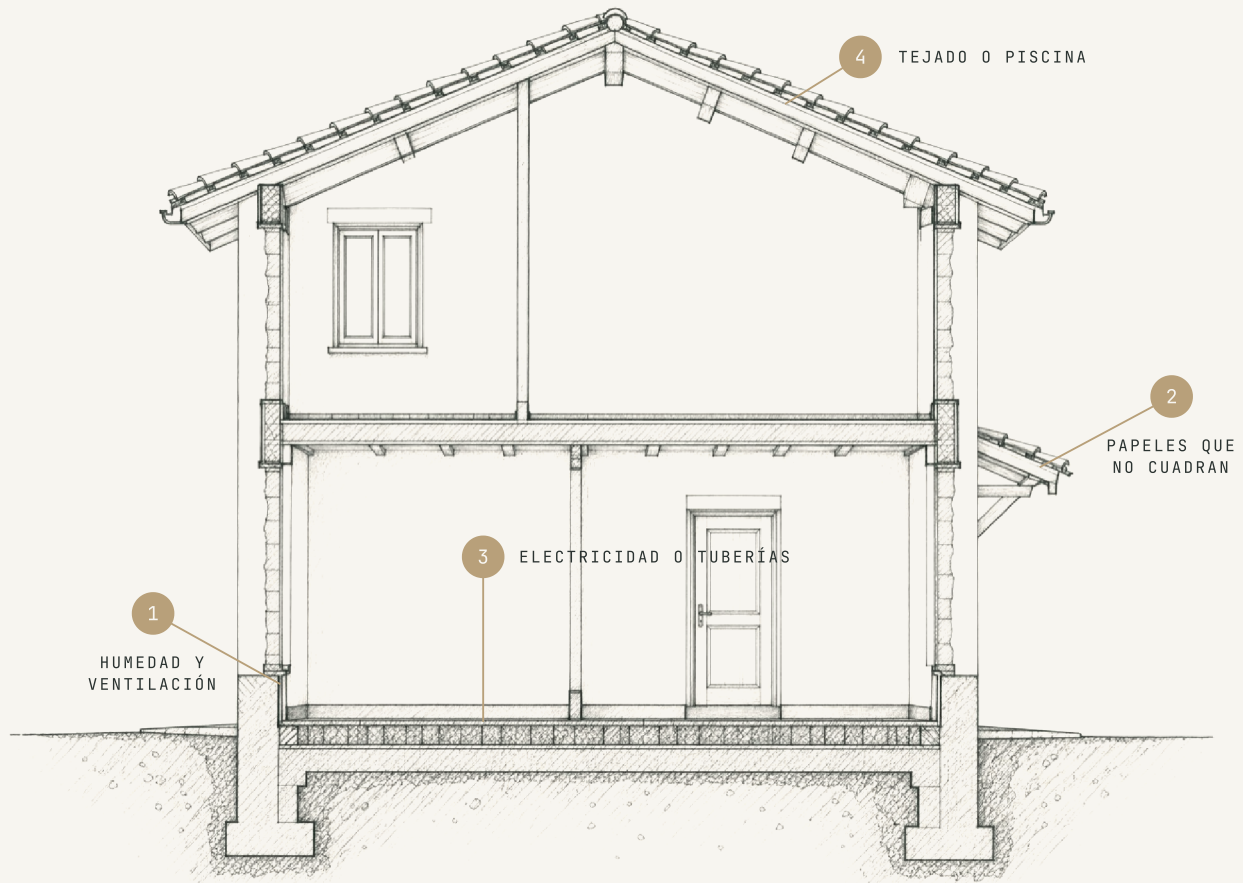


La inspección técnica

Hacemos 50 inspecciones al año. Aparece más humedad que grietas.



Lo que más encuentra una inspección, por orden. Datos propios de TREE, 17 de septiembre de 2026.

QUÉ CONTIENE

01	Cuándo se hace la inspección, y qué recibe	pág. 2
02	Qué se revisa, y los cinco niveles	pág. 3
03	Lo que más encontramos	pág. 4
04	Lo que la vista no alcanza	pág. 5
05	En qué fijarse por su cuenta, y las fuentes	pág. 6

INSPECCIONES AL AÑO

50

VIVIENDA EN MENTE

800 €

BUSCAR SOLO CON NOSOTROS

incluida

Después de la reserva, antes de que la compra sea firme

La vivienda ya está fuera del mercado, pero la compra todavía no es firme. Todo lo que salga a la luz se puede llevar a la conversación sobre el precio.



LO QUE CUESTA

SU SITUACIÓN	QUIÉN PAGA	INSPECCIÓN
Ya tiene una vivienda en mente	Usted, como comprador	800 €
Busca solo con nosotros	Nadie, va incluida	0 €

Importe fijo, datos propios de TREE. La intermediación la paga la parte vendedora, como es habitual en España.

POR QUÉ PAGA USTED LA INSPECCIÓN

Nuestro técnico de obra está en plantilla y no tiene interés en que se venda una casa concreta. Si paga usted la inspección, trabaja para usted y para nadie más.

Y SI BUSCA SOLO CON NOSOTROS

Entonces ganamos con la vivienda que usted acabe comprando, no con la primera que aparezca.

QUÉ RECIBE

1 Un informe

Por escrito, con fotos y una conclusión final. En inglés, traducido si lo pide.

2 Un orden de magnitud

Por cada hallazgo, una estimación de lo que cuesta repararlo, para saber de qué cifra hablamos.

3 Una firma

Una declaración firmada por nuestro técnico de obra, con los años que lleva revisando viviendas aquí.

NO ES LO MISMO QUE EL INFORME OBLIGATORIO DEL EDIFICIO

Si una vivienda tiene más de 50 años, el propietario debe disponer de un informe obligatorio sobre el estado del edificio: el Informe de Evaluación del Edificio. Es una obligación del propietario, no una inspección previa a la compra.

QUÉ EXIGE LA NORMA

El informe vale 10 años. Si falta, se considera infracción urbanística.

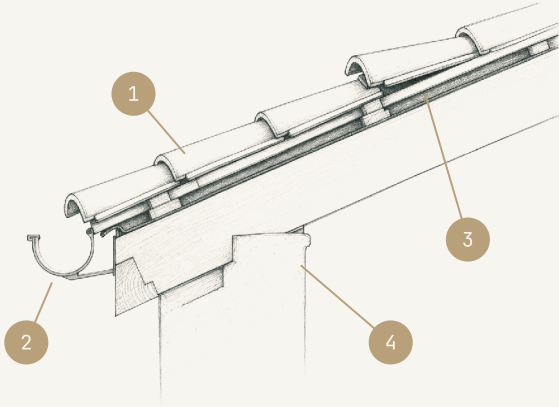
QUÉ HACER CON ELLO

En una vivienda antigua, pregunte si existe. No sustituye a nuestra inspección, y la nuestra no lo sustituye a él.

Lo que ocurre con la reserva si la inspección sale mal depende de cada vendedor. Está en lo que usted firme, así que léalo antes de reservar.

Ocho partes, del alero a la piscina

Una inspección recorre la casa de forma sistemática. El tejado enseña cómo: las tejas, y todo aquello por donde pasa el agua después.



1	Tejas: rotas, desplazadas, sueltas
2	Canalón y bajante: adónde va el agua
3	Lámina: la capa que detiene el agua
4	Apoyo sobre el muro: humedad, grietas

LAS OCHO PARTES

PARTE	QUÉ MIRAMOS
Muros, fachada, techos	Acabado, grietas, humedad
Estructura de cubierta	Tejas, impermeabilización
Ventanas y puertas	Alineación, vidrio, herrajes
Fontanería	Presión, fugas, agua caliente
Sanearamiento	Evacuación, fosa séptica
Electricidad	Normativa, cuadro, potencia
Piscina	Estructura, bomba, ciclo de filtrado
Otros	Terrazas, climatización

Y junto al estado de la casa: si el edificio coincide con lo registrado. Una ampliación que no figura en los papeles solo se ve poniendo los dos al lado.

LOS CINCO NIVELES

Un informe que amontona todos los hallazgos se lee como un único aviso. Por eso cada hallazgo lleva un nivel.

1	Riesgo inmediato	Actuar ahora, antes de usarla	A LA MESA
2	Reparación urgente	Llevarlo al precio, o repararlo antes de la entrega	
3	Reparación a plazo	Planificar y presupuestar, sin prisa	
4	Mantenimiento habitual	Forma parte de la casa, un gasto anual	
5	Requiere estudio adicional	Todavía sin veredicto, primero medir	

CÓMO SE USA

Los niveles 1 a 3 son la conversación sobre el precio. El nivel 4 es el presupuesto de los primeros años. El nivel 5 es la pregunta que quiere ver resuelta antes de que la compra sea firme, no después.

POR QUÉ EL NIVEL 5 ES HONESTO

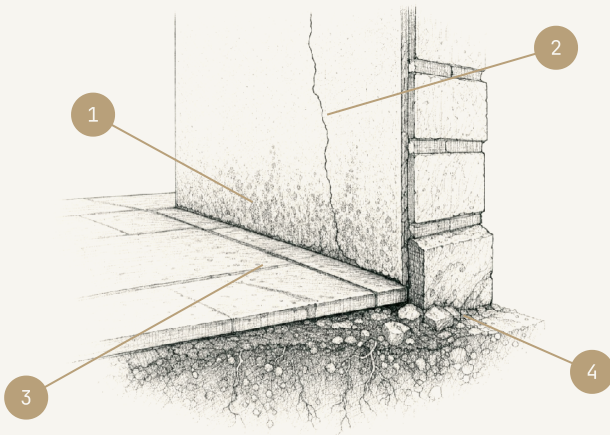
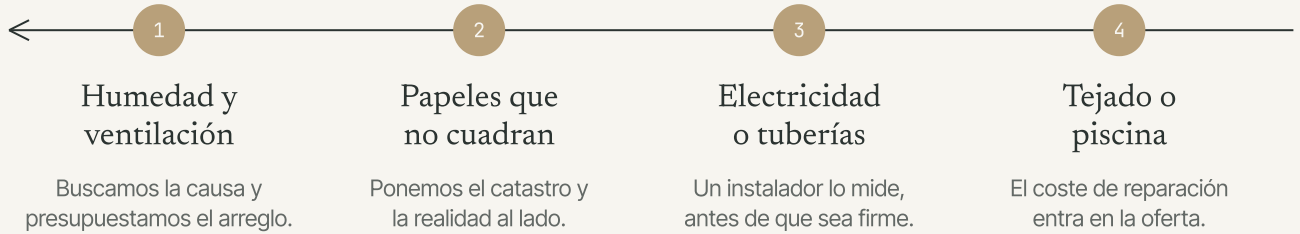
Una inspección es sobre todo visual. Los vicios ocultos no se pueden descartar, y callarlo no ayuda a nadie.

Casi nunca es la cimentación

Quien abre un informe de inspección por primera vez espera grietas. De 50 inspecciones al año sale otro orden.

SE ENCUENTRA MÁS

MENOS A MENUDO



HUMEDAD AL PIE DEL MURO

1	Manchas abajo en el muro: capilaridad o condensación
2	Grieta en el revoco: suele salir donde hay humedad
3	Encuentro de terraza y muro: agua sin salida
4	Tierra contra el muro: más alta fuera que dentro

Una vivienda cerrada meses con las persianas bajadas no se seca. Si el terreno queda más alto que el suelo y no hay drenaje, las estancias contra el terreno cogen humedad por dos lados.

2 Papeles Una ampliación sin licencia, o una diferencia entre catastro y realidad. Más en la guía 06 (Los papeles que deben estar en regla).	3 Electricidad o tuberías Un cuadro eléctrico que ya no da para lo que tiene colgado, o una tubería que gotea tras el alicatado.	4 Tejado o piscina Agua que entra por el alero, o un vaso que pierde agua por la estructura o por las tuberías.
---	---	--

DEL HALLAZGO A LA OFERTA

Cada hallazgo recibe un nivel y un orden de magnitud. Los niveles 1 a 3 suman una sola cifra, y con ella entra usted en la conversación sobre el precio. Sin número, un hallazgo se queda en impresión, y así no negocia nadie.

LO QUE EL ORDEN NO DICE

Este es el orden en que nos los encontramos, no lo que pesan. La humedad va primera y suele ser lo más barato de resolver. Los papeles van segundos y cuestan más tiempo.

Lo que la vista no alcanza

Para algunas preguntas no basta con mirar: hace falta una medición o un especialista. La inspección señala dónde, y con ello lo que cuesta ese estudio antes de que la compra sea firme.

ASUNTO	POR QUÉ NO BASTA CON MIRAR	QUÉ HACE FALTA
Grietas estructurales y cimentación	Una grieta no dice si sigue moviéndose	Seguimiento en el tiempo, estudio del terreno
Fugas ocultas y saneamiento	Las tuberías van por el suelo o por el muro	Inspección con cámara, prueba de presión
Seguridad eléctrica	Un cuadro puede parecer correcto por fuera	Medición por un instalador
Instalación de gas y salida de humos	Ni la fuga ni la salida se ven	Instalador certificado
Amianto, radón, termitas	Ni el material ni el terreno lo delatan	Toma de muestras o medición
Corrosión del hormigón y cemento aluminoso	Ocurre dentro del hormigón	Ensayo de materiales sobre la estructura
Tuberías de la piscina	Van enterradas o detrás del vaso	Prueba de presión de la instalación

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

antes de 2002

Puede llevar fibrocemento con amianto: placas onduladas, bajantes, conductos de humos, depósitos de agua. La prohibición, aprobada el 7 de diciembre de 2001 y en vigor plena en 2002, afecta a la fabricación y la venta, no a lo que ya está dentro de un edificio. El material intacto no es infracción ni defecto. Cuenta en cuanto alguien trabaja sobre él: retirarlo es tarea de una empresa especializada.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

hacia 1950 a 1970

Puede llevar viguetas prefabricadas pretensadas de cemento aluminoso. Ese cemento se vuelve más poroso con los años, y la armadura puede llegar a corroerse. La vivienda no queda inhabitable por ello, y a menudo sobra capacidad para reformar con normalidad. Por fuera no se ve: solo el ensayo de la propia vigueta lo aclara.

El año de construcción es un indicio, no un diagnóstico. Marca dónde mira la inspección con más atención.

LA COSTA CUENTA

El aire marino acelera la corrosión, y donde más cuesta es en el hormigón armado. La humedad y la sal llegan a la armadura. El acero se hincha al oxidarse, y esa presión desprende el hormigón. Por eso aquí repasamos aparte las terrazas, los balcones y los bordes de piscina.

LA SEÑAL VISIBLE

Los regueros de óxido en el borde de un balcón no son un defecto de acabado. Son lo único que se ve desde fuera de una corrosión que sigue por dentro. Si se queda en los bordes, la reparación se presupuesta bien.

6 cosas que ya se ven en una visita

No sustituyen a una inspección. Sí le dicen por dónde preguntar.

N.º	QUÉ VE	A QUÉ SUELE APUNTAR
1	Moho en las esquinas y detrás de los armarios	Poca ventilación, o humedad de fuera
2	Baldosas que suenan huecas o se despegan	Humedad detrás del alicatado
3	Pintura que se descascarilla, o pintura demasiado nueva	Un punto tapado, no resuelto
4	Mancha de humedad sobre un falso techo	Casi siempre una tubería
5	Regueros de óxido en el borde de un balcón	Armadura corroída dentro del hormigón
6	Una ampliación, terraza o anexo que parece más nuevo	La pregunta de si figura en los papeles

¿Tiene una vivienda en mente?

En 30 minutos vemos lo que probablemente aparezca en esa vivienda, y cuándo debe estar la inspección para no llegar tarde.

[📅 Reserve una llamada](#)

TELÉFONO

+34 865 76 03 63

CORREO

info@tree.es

ASUNTO	FUENTE
Momento, tarifa y n.º de inspecciones	Datos propios de TREE, 17 de septiembre de 2026
Orden de los hallazgos	Datos propios de TREE, 17 de septiembre de 2026
Partes y cinco niveles	Estructura de informe y lista de defectos de nuestro técnico de obra
Informe obligatorio del edificio, más de 50 años	Generalitat Valenciana · Decreto 53/2018 · habitatge.gva.es
Fibrocemento con amianto	INSST, nota técnica 1006 (2014) · prohibición de 7 de diciembre de 2001
Cemento aluminoso	Informes de la Construcción, 44 (422), 1992

Información general, no es asesoramiento fiscal ni jurídico ni técnico sobre una vivienda concreta. Esta guía lleva fecha de referencia y se revisa cada trimestre.

LA SERIE GUÍAS TREE

01 Comprar en España	02 Lo que cuesta	03 La inspección técnica	04 Reformar y licencias	05 Comprar una parcela y construir en ella
06 Los papeles que deben estar en regla	07 Después de las llaves	08 Herencia y testamento	09 Alquilar	10 Hipoteca para no residentes