Esto es lo que recibe: un informe claro, localizado y accionable.

Cada defecto se sitúa en un plano, se clasifica por gravedad y va acompañado de la acción correctiva que debe exigirse al promotor o a la constructora antes de la entrega de llaves.

INFORME DE INSPECCIÓN · EJEMPLO Ref. **BTP-SNAG-EJEMPLO**

Datos ilustrativos: este informe de ejemplo no corresponde a ningún inmueble real.

RESUMEN

300+	9	4	5
puntos de control revisados	defectos detectados	gravedad alta	gravedad media

Zonas inspeccionadas: estructura, fachadas, impermeabilización, carpinterías, electricidad, fontanería, piscina, acabados.

Informe fotográfico valorado entregado en 48 horas.

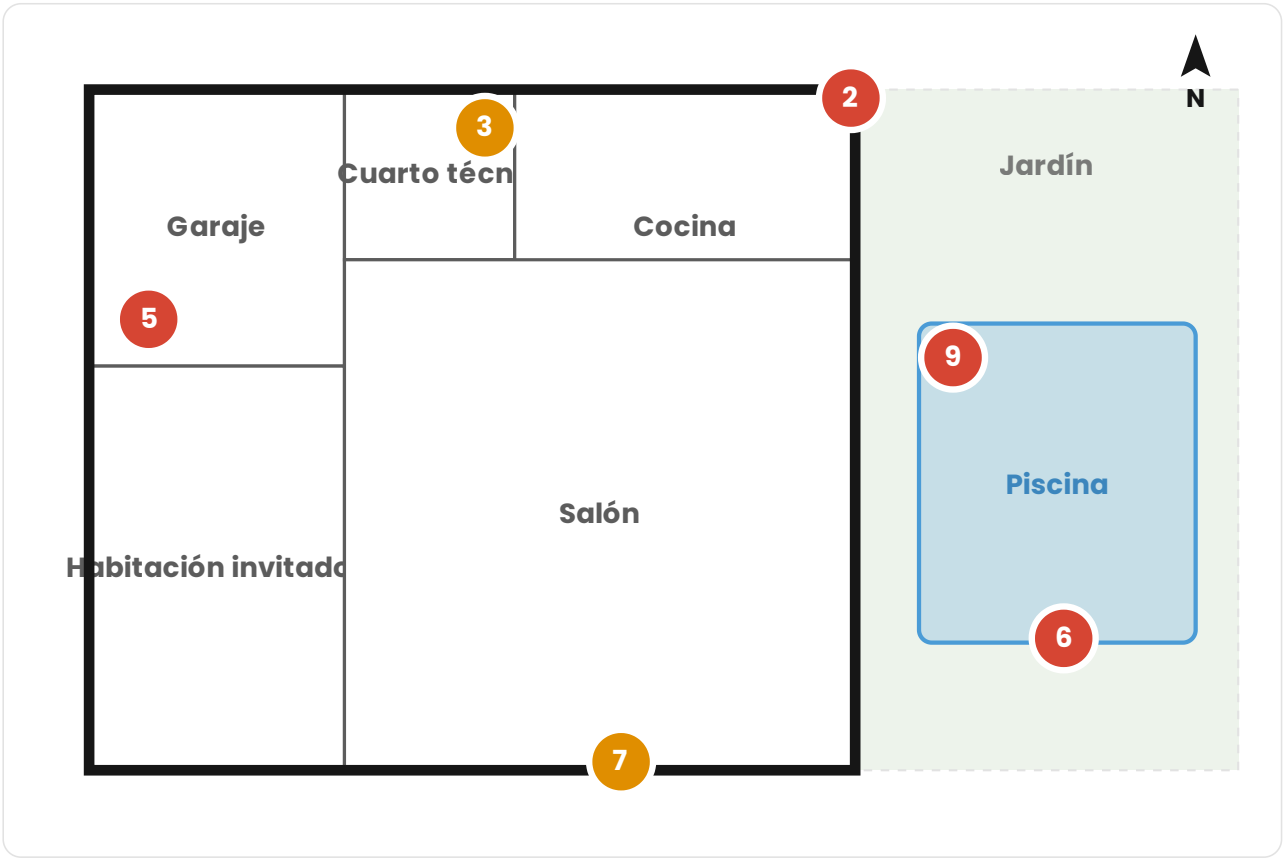
> **Un defecto detectado antes de la entrega lo corrige el promotor o la constructora. Descubierto después, se convierte en su problema… y en su gasto.**

FICHA DEL INMUEBLE

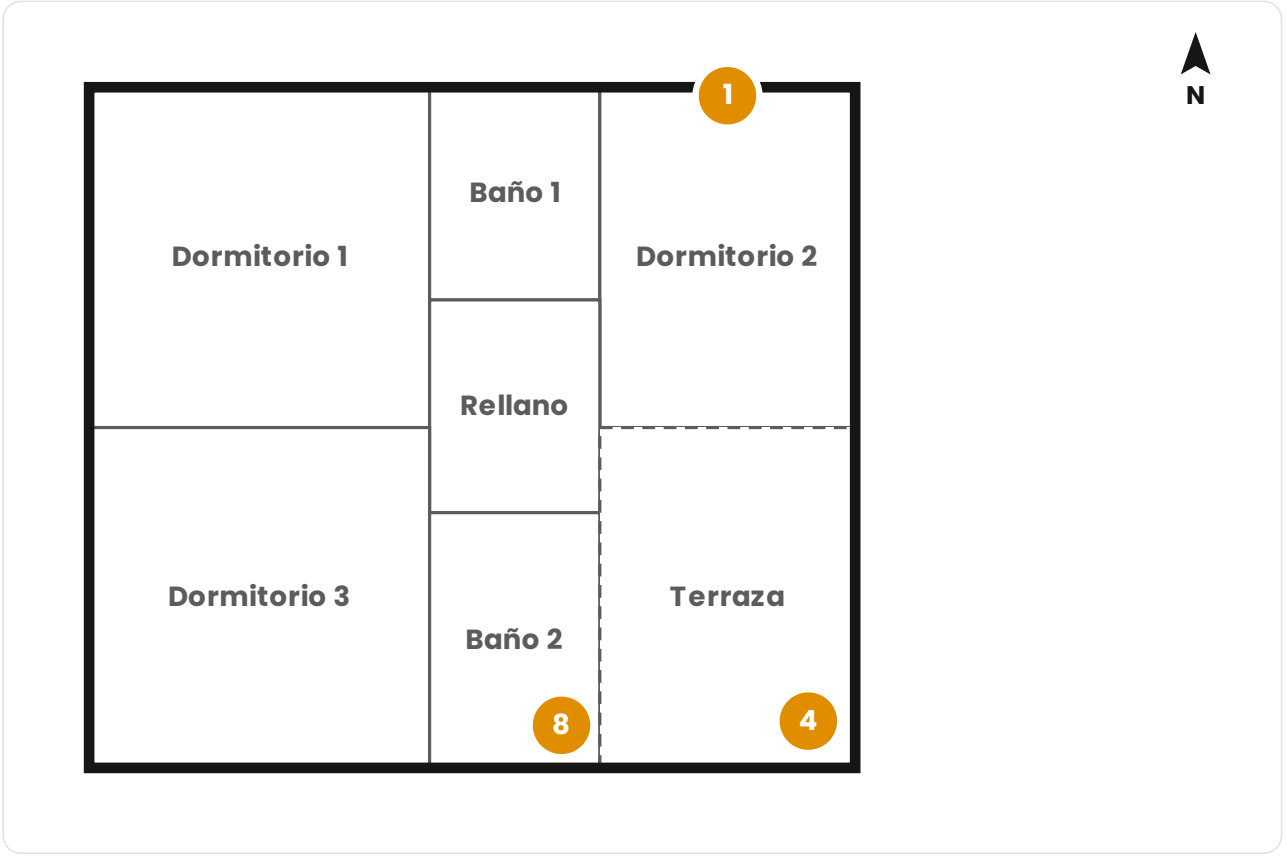
Inmueble	Villa independiente de dos plantas con piscina (ejemplo)
Ubicación	Marrakech
Superficie	≈ 300 m² habitables
Misión	Inspección de recepción antes de la firma de la escritura / entrega de llaves
Estructura	Control visual del hormigón armado y revisión de los justificantes de la oficina de control (actas, informe final)
Referencia	Norma sísmica marroquí RPS, buenas prácticas, documentos del proyecto
Garantía	Verificación del certificado de garantía decenal

PLANO DE LOCALIZACIÓN DE DEFECTOS

Planta baja



Planta alta



FICHAS DE DEFECTOS

F-1 Fisura de retracción alrededor del marco de una ventana

MEDIA · POR CORREGIR

ZONA
Planta alta · Dormitorio 2 · ventana de fachada norte

CATEGORÍA
Revocos y carpinterías

A CARGO DE
Promotor / constructora

CONSTATACIÓN

Fisura fina y continua del revoco alrededor del marco, sobre todo en las esquinas superiores. La junta entre marco y fábrica es rígida y se ha despegado en algunos puntos.

RIESGO

Entrada de aire y de agua de lluvia por la unión, y deterioro del revoco y de la pintura interior.

ACCIÓN CORRECTIVA EXIGIDA

Abrir la fisura con rasqueta, limpiar, rellenar con masilla elástica para fachadas, reparar el revoco localmente y volver a pintar todo el paramento.

Foto de la constatación incluida en el informe

F-2 Impermeabilización de muros enterrados interrumpida en una esquina

ALTA · POR CORREGIR

ZONA
Planta baja · esquina exterior noreste

CATEGORÍA
Impermeabilización · infraestructura

A CARGO DE
Promotor / constructora

CONSTATACIÓN

En la esquina noreste, la impermeabilización de los muros enterrados se detiene por debajo del nivel del suelo terminado. Manchas de humedad y eflorescencias al pie del muro interior, humedad medida en la parte baja.

RIESGO

Humedad por capilaridad e infiltraciones duraderas: revocos que se ampollan, sales, moho y, a la larga, corrosión de las armaduras al pie del muro.

ACCIÓN CORRECTIVA EXIGIDA

Excavar la esquina hasta la zapata, limpiar el soporte, rehacer la impermeabilización en 2 capas solapando con la existente, proteger mecánicamente y rellenar. Control antes del relleno.

Foto de la constatación incluida en el informe

F-3 Cuadro eléctrico principal sin rotular, diferenciales por comprobar

MEDIA · POR CORREGIR

ZONA
Planta baja · cuarto técnico

CATEGORÍA
Electricidad

A CARGO DE
Promotor / constructora

CONSTATACIÓN

Ningún circuito rotulado en el cuadro. El botón de prueba de un interruptor diferencial no dispara. Dos conductores pelados sueltos en la canaleta.

RIESGO

Protección de las personas no garantizada en parte de los circuitos e intervención peligrosa en caso de avería.

ACCIÓN CORRECTIVA EXIGIDA

Sustituir el diferencial defectuoso (30 mA), aislar y conectar los conductores sueltos, rotular todos los circuitos y entregar el esquema del cuadro y un informe de ensayos del electricista.

Foto de la constatación incluida en el informe

F-4 Pendiente y remate de impermeabilización insuficientes junto a un desagüe

MEDIA · POR CORREGIR

ZONA
Planta alta · terraza transitable · esquina sureste

CATEGORÍA
Impermeabilización · terraza

A CARGO DE
Promotor / constructora

CONSTATACIÓN

Charco persistente alrededor del desagüe tras la prueba de inundación: la pendiente no conduce el agua al sumidero. El remate de impermeabilización es demasiado bajo al pie del peto.

RIESGO

Agua estancada e infiltración hacia el techo del salón situado debajo.

ACCIÓN CORRECTIVA EXIGIDA

Rehacer la formación de pendiente hacia el desagüe, subir el remate de impermeabilización a la altura prescrita y realizar una prueba de inundación antes del revestimiento final.

Foto de la constatación incluida en el informe

F-5 Segregación del hormigón (coqueras) al pie de un pilar

ALTA · POR CORREGIR

ZONA
Planta baja · garaje · pilar de esquina

CATEGORÍA
Estructura · hormigón armado

A CARGO DE
Promotor / constructora

CONSTATACIÓN

Zona de árido grueso sin lechada de unos 30 × 20 cm al pie del pilar, con huecos visibles: vibrado deficiente o pérdida de lechada por el encofrado durante el hormigonado.

RIESGO

Recubrimiento insuficiente de las armaduras: corrosión de las barras y pérdida local de resistencia de un elemento portante.

ACCIÓN CORRECTIVA EXIGIDA

Sanear el hormigón no adherido hasta el hormigón sano, revisar las armaduras y tratarlas si es necesario, y reconstruir con mortero de reparación estructural. Dictamen escrito de la ingeniería de estructuras si hay barras descubiertas o corroídas.

Foto de la constatación incluida en el informe

F-6 Pérdida de agua anormal en la piscina

ALTA · POR CORREGIR

ZONA
Jardín · piscina · boquilla de impulsión

CATEGORÍA
Piscina · fontanería

A CARGO DE
Promotor / constructora

CONSTATACIÓN

La prueba del cubo, con la filtración parada, muestra un descenso del nivel del vaso claramente mayor que el del cubo (evaporación). Junta fisurada alrededor de una boquilla de impulsión.

RIESGO

Fuga continua: consumo excesivo de agua, terreno saturado alrededor del vaso y posible asentamiento de la playa.

ACCIÓN CORRECTIVA EXIGIDA

Encargar una detección de fugas (prueba de presión de las tuberías, colorante en las piezas empotradas), rehacer la estanqueidad de la pieza defectuosa y repetir una prueba de nivel de 48 horas.

Foto de la constatación incluida en el informe

F-7 Fisura oblicua en fachada desde la esquina de un hueco

MEDIA · POR CORREGIR

ZONA
Planta baja · fachada sur · ventanal del salón

CATEGORÍA
Fachada · fábrica

A CARGO DE
Promotor / constructora

CONSTATACIÓN

Fisura oblicua que parte de la esquina superior del ventanal, con una abertura medida de hasta unos 0,3 mm, que atraviesa el revoco y parece alcanzar la fábrica.

RIESGO

Posible señal de un dintel o un zuncho insuficiente. Entrada de agua en el muro.

ACCIÓN CORRECTIVA EXIGIDA

Colocar testigos y seguir la abertura durante varias semanas. Fisura estable: abrir, tratar y colocar malla antes del nuevo revoco. Fisura activa: diagnóstico estructural antes de cualquier reparación.

Foto de la constatación incluida en el informe

F-8 Defectos de ejecución en un baño

MEDIA · POR CORREGIR

ZONA
Planta alta · baño 2

CATEGORÍA
Acabados · fontanería

A CARGO DE
Promotor / constructora

CONSTATACIÓN

Baldosas de suelo que suenan huecas junto a la ducha, juntas incompletas y sellado de silicona del plato despegado. Pendiente insuficiente hacia el sumidero.

RIESGO

Infiltración bajo el alicatado, baldosas despegadas y daños por agua en el techo de la planta inferior.

ACCIÓN CORRECTIVA EXIGIDA

Levantar las baldosas huecas, comprobar la impermeabilización bajo baldosa, corregir la pendiente y recolocar con doble encolado, rehacer las juntas y el sellado de silicona.

Foto de la constatación incluida en el informe

F-9

Piscina mal construida: juntas de hormigonado, albardillas y playa no conformes

ALTA · POR CORREGIR

ZONA
Jardín · piscina · vaso, albardillas y playa

CATEGORÍA
Piscina · estructura

A CARGO DE
Promotor / constructora

CONSTATACIÓN

Fisuras en las juntas de hormigonado entre la losa y los muros del vaso, sin junta de estanqueidad visible. Albardillas desniveladas y playa con contrapendiente hacia el vaso. Ninguna conexión equipotencial visible en las piezas metálicas.

RIESGO

Infiltraciones a través de la estructura del vaso y corrosión de las armaduras. Agua de escorrentía sucia que cae al vaso. Riesgo eléctrico para los bañistas.

ACCIÓN CORRECTIVA EXIGIDA

Vaciar el vaso y encargar un diagnóstico a la ingeniería de estructuras. Tratar las juntas según sus conclusiones (inyección de resina o nueva impermeabilización interior). Recolocar las albardillas y rehacer las pendientes hacia el exterior. Ejecutar la conexión equipotencial y hacerla comprobar por un electricista.

Foto de la constatación incluida en el informe

LÍMITES DE LA INSPECCIÓN

Inspección visual no destructiva completada con pruebas de funcionamiento sencillas (pruebas de agua, prueba de equipos, mediciones puntuales). Los elementos ocultos o inaccesibles el día de la visita no están cubiertos.

Inspección realizada por un ingeniero de BTP Services Titanium.