



INFORME TÉCNICO

DE INSPECCIÓN DE INMUEBLE

Documento de control técnico para entrega, postventa y re-inspección de inmuebles



Cliente	Francisca Fuenzalida
Fecha emisión	3/3/2026
Dirección	30 Norte 456
Comuna	Talca
Vivienda	Casa
Plan inspección	Premium

Enfoque del informe

Este documento organiza las observaciones levantadas durante la visita técnica, con énfasis en trazabilidad, criticidad, respaldo fotográfico y gestión de correcciones.

Informe profesional emitido por Hitalis como documento base de control técnico y trazabilidad de observaciones.

01 ALCANCE TÉCNICO Y CRITERIOS

Alcance de revisión

El presente informe documenta las observaciones levantadas durante una inspección visual y funcional no destructiva del inmueble. La revisión técnica considera todos los elementos accesibles al momento de la visita, evaluando condiciones de terminación, operación, estanqueidad, seguridad y durabilidad.

Los criterios técnicos se fundamentan en protocolos internos de inspección, OGUC, normas chilenas aplicables (NCh), indicaciones de fabricantes y criterios de buena práctica constructiva.

Limitaciones

Este informe tiene carácter complementario y no reemplaza ensayos de laboratorio, revisión estructural detallada, certificaciones de instalaciones especializadas ni pruebas destructivas. Las observaciones registradas corresponden exclusivamente a la condición visible y verificable del inmueble al momento de la visita técnica.

Criterio de Criticidad

• GRAVE	Observaciones críticas que pueden comprometer la seguridad de los ocupantes, la estanqueidad severa o el uso principal del elemento o recinto afectado. Requieren corrección prioritaria.
• IMPORTANTE	Observaciones que inciden en la operación, durabilidad o habitabilidad parcial del inmueble en grado leve a moderado. Requieren atención oportuna para prevenir deterioro o fallas posteriores.
• ESTÉTICA	Observaciones de terminación visual que no afectan la habitabilidad ni el funcionamiento del inmueble. Corresponden a ajustes estéticos o detalles menores de acabado.
• DESCONOCIDO	Condiciones que no pueden ser verificadas mediante inspección visual simple o que requieren evaluación técnica complementaria con equipamiento especializado.
• SIN INSPECCIÓN	Elementos o sectores que no pudieron ser inspeccionados durante la visita técnica por causas de acceso, disponibilidad u otras condiciones operativas.

02 RESUMEN EJECUTIVO

El siguiente cuadro de mando resume el estado de las observaciones registradas durante la inspección técnica. Los indicadores se calculan en forma automática a partir de los registros asociados al proyecto, permitiendo una visión integral de la criticidad de los hallazgos.

• TOTAL OBSERVACIONES 50	• GRAVE 3	• IMPORTANTE 23
• ESTÉTICA 24	• DESCONOCIDO 0	• SIN INSPECCIÓN 0

Detalle resumen

Síntesis	50 observaciones registradas. Se recomienda revisar primero las observaciones graves, luego las importantes, y finalmente las estéticas o de menor impacto, manteniendo respaldo fotográfico para el cierre.
Criterio de gestión	La criticidad permite ordenar la atención de los hallazgos. La prioridad de gestión recomendada es: Grave, Importante, Estética, Desconocido y Sin inspección. Este criterio orienta la urgencia de corrección, sin reemplazar evaluaciones especializadas cuando correspondan.

03 RESUMEN POR RECINTO

A continuación se presenta el detalle de observaciones por recinto inspeccionado. Este listado permite identificar de forma inmediata los sectores con mayor concentración de hallazgos y priorizar las áreas que requieren atención.

Recinto	Observaciones
Exterior	6
Fachada	2
Baño 2	3
Baño Principal	7
Dormitorio 2	5
Walk In Closet	1
Dormitorio Principal	4
Escalera	4
Pasillo	1
Logia	2
Cocina	6
Comedor	1
Living	3
Acceso	5

04 DESARROLLO DE OBSERVACIONES POR RECINTO

Las observaciones se agrupan por recinto y se presentan en fichas independientes para facilitar la revisión, corrección y respaldo fotográfico. Dentro de cada recinto se mantiene la prioridad técnica de revisión: Grave, Importante, Estética, Desconocido y Sin inspección.

RECINTO Acceso
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 5

OBSERVACIÓN N°1	Recinto Acceso	Criterio GRAVE
--------------------	-------------------	--------------------------

Elemento	Cámara de citofono	Hallazgo	Mal funcionamiento
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

Observación	No funciona bien la cámara
Recomendación	Chequear garantía del equipo y cambiar.



OBSERVACIÓN Nº2	Recinto Acceso	Criterio IMPORTANTE
--------------------	-------------------	-------------------------------

Elemento	Tablero	Hallazgo	Falta de elemento
Estado	Abierta	Impacto	Afecta seguridad

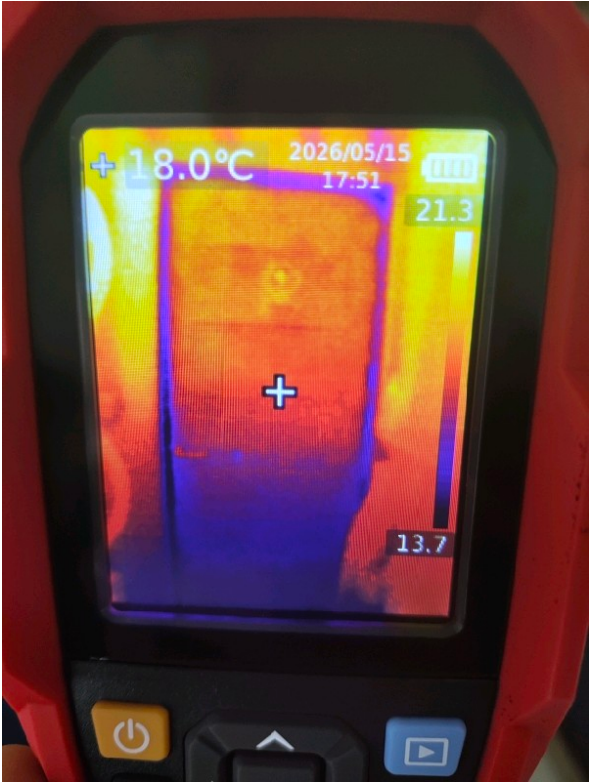
Observación	No cumple la normativa actual 2026. Falta distinción de recintos, % para nuevos circuitos, luz piloto.		
Recomendación	Utilizar pliegos RIC vigentes el 2021.		

	
--	--

OBSERVACIÓN Nº3	Recinto Acceso	Criterio IMPORTANTE
--------------------	-------------------	-------------------------------

Elemento	Puerta	Hallazgo	Alto puente térmico en el acceso
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

Observación	Alto puente térmico en el acceso
Recomendación	Añadir burletes



OBSERVACIÓN N°4	Recinto Acceso	Criterio IMPORTANTE
--------------------	-------------------	-------------------------------

Elemento	Piso	Hallazgo	Desnivel
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

Observación	Palmeta rota y hundida en acceso		
Recomendación	Importante revisar ya que puede afectar alguna instalación subterráneo como el gas		

	
--	--

OBSERVACIÓN Nº5	Recinto Acceso	Criterio ESTÉTICA
--------------------	-------------------	-----------------------------

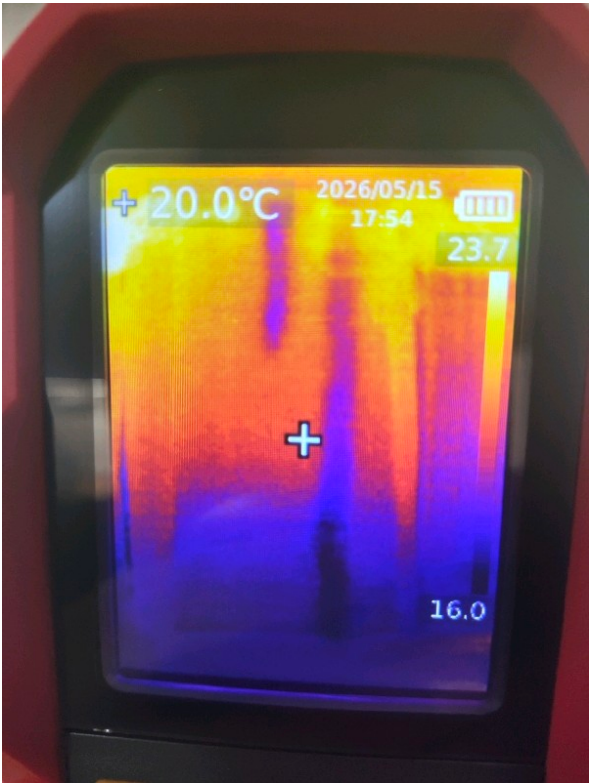
Elemento	Muro	Hallazgo	Mancha
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Mancha de lluvia en fachada de acceso
Recomendación	En caso de ser agua de lluvia tratar de limpiar, de lo contrario se debe pintar paño completo.

	
--	--

RECINTO Living
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 3

OBSERVACIÓN N°6	Recinto Living	Criterio IMPORTANTE	
Elemento	Muro	Hallazgo	Falta de material
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación
Observación	Falta condicionamiento térmico en muro		
Recomendación	Situación compleja que deber ser conversado. Solución es muy destructiva. Se propone inyectar espuma.		

	
--	--

OBSERVACIÓN Nº7	Recinto Living	Criterio ESTÉTICA
--------------------	-------------------	-----------------------------

Elemento	Cielo	Hallazgo	Mancha
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Mancha pintura cielo
Recomendación	Pintar cielo completo, de lo contrario se verán manchas.

	
--	--

OBSERVACIÓN N°8	Recinto Living	Criterio ESTÉTICA
--------------------	-------------------	-----------------------------

Elemento	Muro	Hallazgo	Mancha
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Extractor del calefactor genera manchas
Recomendación	Quitar, reparar, sellar y pintar.



RECINTO Comedor
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 1

OBSERVACIÓN N°9	Recinto Comedor	Criterio ESTÉTICA
--------------------	--------------------	----------------------

Elemento	Mueble	Hallazgo	Piquete
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Piquete en esquina de mesón de cocina
Recomendación	Volver a estucar y pintar.



RECINTO Cocina
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 6

OBSERVACIÓN N°10	Recinto Cocina	Criterio IMPORTANTE
---------------------	-------------------	------------------------

Elemento	Ventana	Hallazgo	Mal sello
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

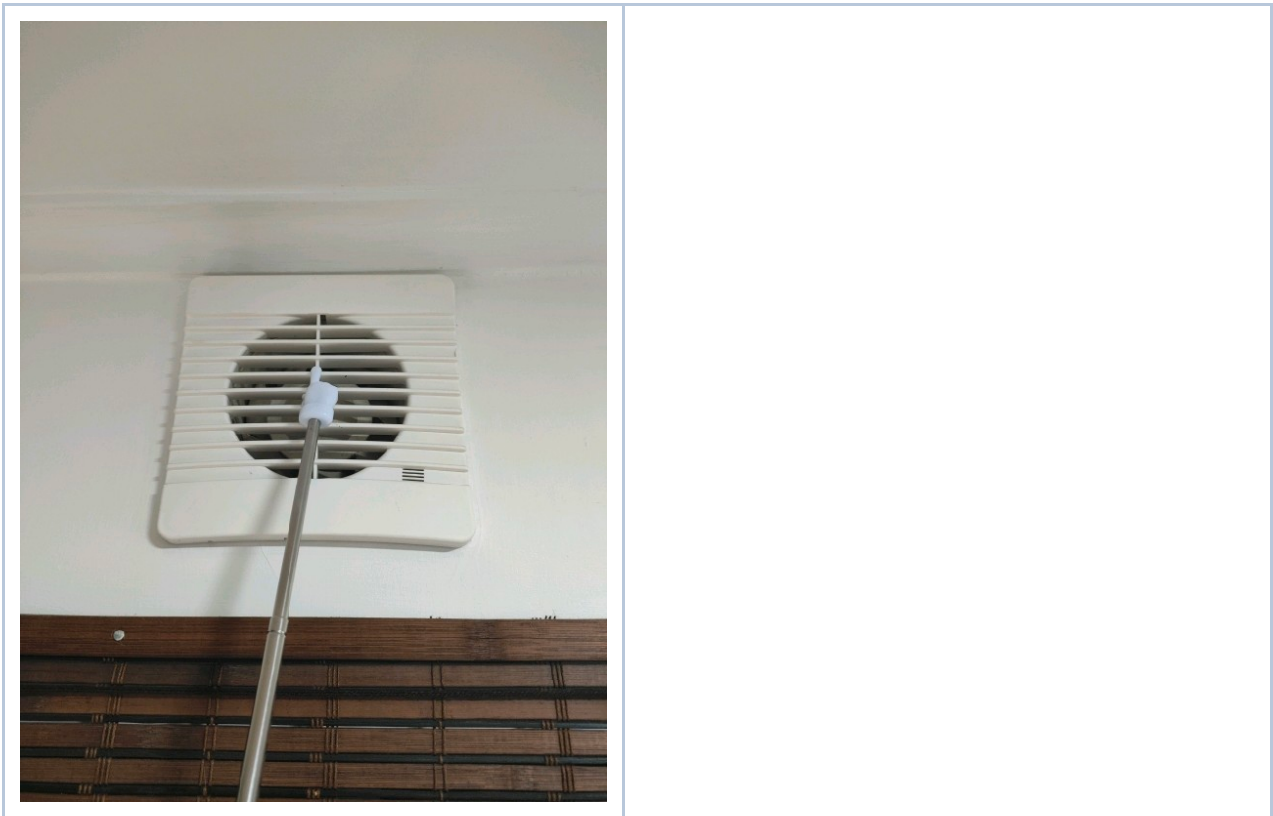
Observación	Falta sello
Recomendación	



OBSERVACIÓN N° 11	Recinto Cocina	Criterio IMPORTANTE
----------------------	-------------------	-------------------------------

Elemento	Viga	Hallazgo	Mal funcionamiento
Estado	Abierta	Impacto	Afecta durabilidad

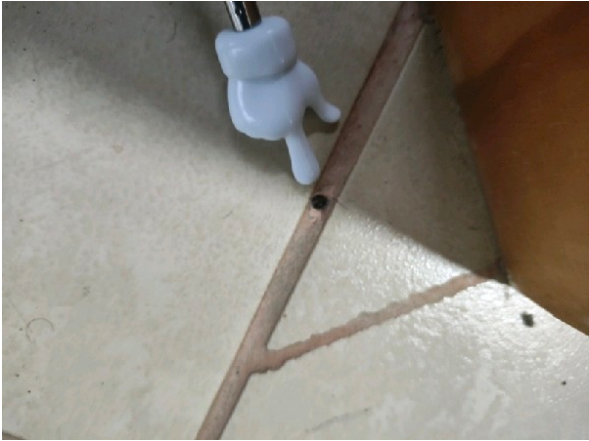
Observación	No funciona el extractor
Recomendación	Consultar garantía del producto y reemplazar.



OBSERVACIÓN N°12	Recinto Cocina	Criterio IMPORTANTE
---------------------	-------------------	-------------------------------

Elemento	Piso	Hallazgo	Falta de material
Estado	Abierta	Impacto	Afecta durabilidad

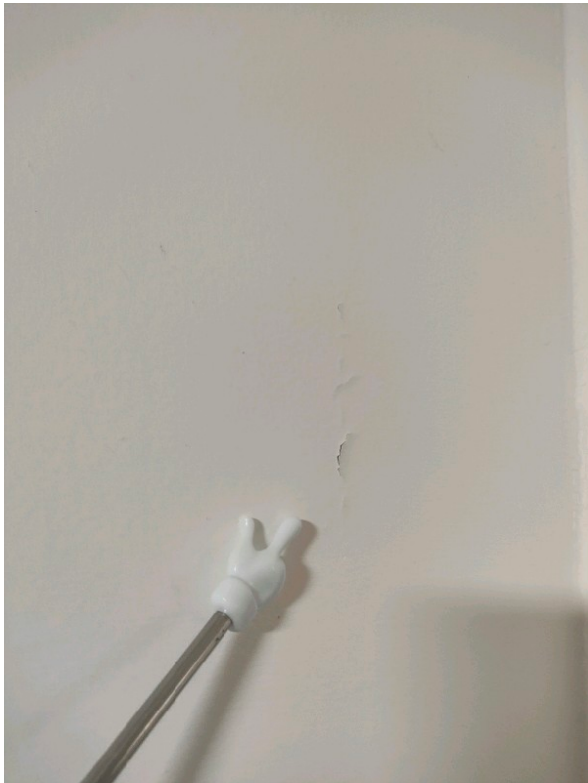
Observación	Falta fragüe
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°13	Recinto Cocina	Criterio ESTÉTICA
---------------------	-------------------	-----------------------------

Elemento	Muro	Hallazgo	Sopladura
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

Observación	Pintura soplada
Recomendación	Importante remover pintura suelta y rellenar antes de volver a pintar



OBSERVACIÓN N°14	Recinto Cocina	Criterio ESTÉTICA
---------------------	-------------------	-----------------------------

Elemento	Cielo	Hallazgo	Mancha
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Mancha en la parte superior izquierda del refrigerador
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°15	Recinto Cocina	Criterio ESTÉTICA
---------------------	-------------------	-----------------------------

Elemento	Cubierta	Hallazgo	Rayado
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

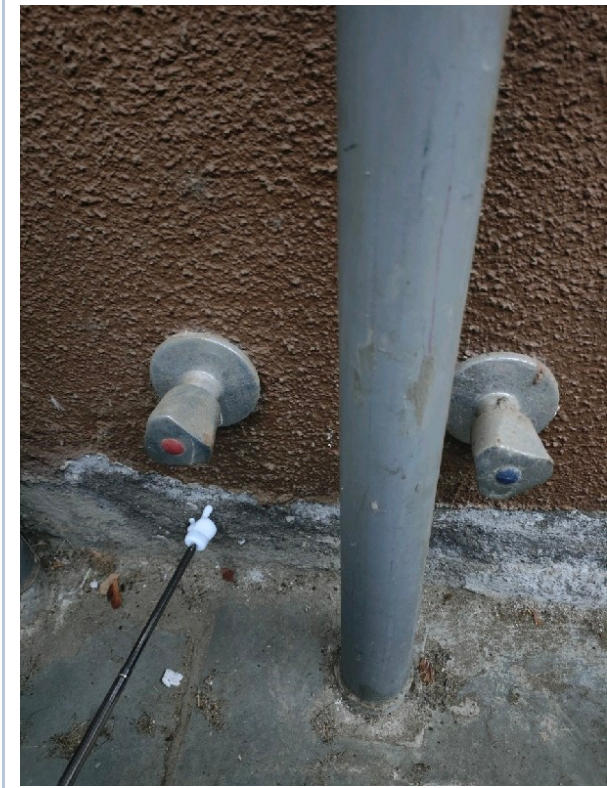
Observación	Raya en el mesón de la cocina		
Recomendación			

	
--	--

RECINTO
Logia

N° OBSERVACIONES DEL RECINTO
2

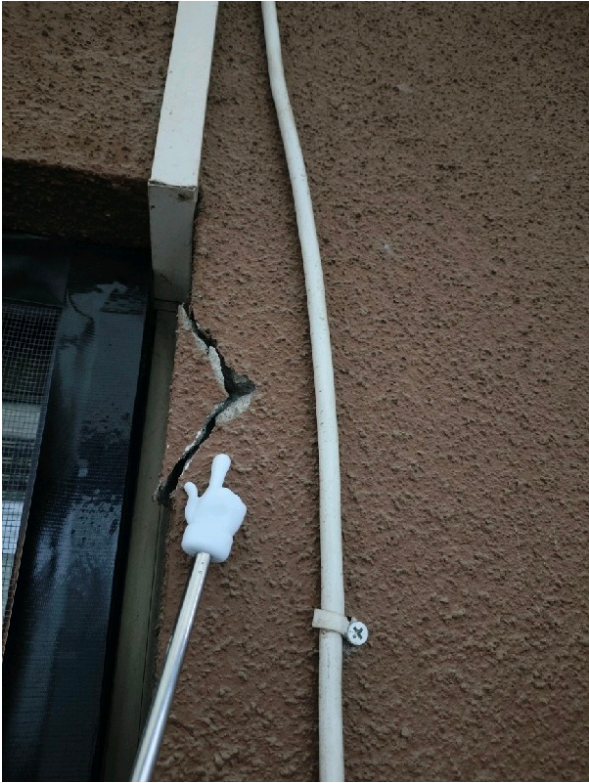
OBSERVACIÓN N°16	Recinto Logia	Criterio IMPORTANTE	
Elemento	Muro	Hallazgo	Humedad
Estado	Abierta	Impacto	Afecta durabilidad
Observación	Eflorescencias de alguna filtración probablemente		
Recomendación	Picar y encontrar la fuga de agua		



OBSERVACIÓN N°17	Recinto Logia	Criterio IMPORTANTE
---------------------	------------------	-------------------------------

Elemento	Ventana	Hallazgo	Sopladura
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Rotura del vano por intento de fijación para CCDD		
Recomendación	Reparación con mortero estructural SikaListo Repair Plus		

	
--	--

RECINTO Pasillo
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 1

OBSERVACIÓN N°18	Recinto Pasillo	Criterio IMPORTANTE
---------------------	--------------------	------------------------

Elemento	Piso	Hallazgo	Desnivel
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

Observación	Cubrejunta mal instalada, con demasiada diferencia entre el piso flotante. Puede causar que se salga al transitar
Recomendación	



RECINTO Escalera
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 4

OBSERVACIÓN N°19	Recinto Escalera	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------	-----------------------------

Elemento	Guardapolvo	Hallazgo	Mala terminación
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Mala terminación
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°20	Recinto Escalera	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------	-----------------------------

Elemento	Guardapolvo	Hallazgo	Mala terminación
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Mala terminación
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°21	Recinto Escalera	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------	-----------------------------

Elemento	Muro	Hallazgo	Fisura
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

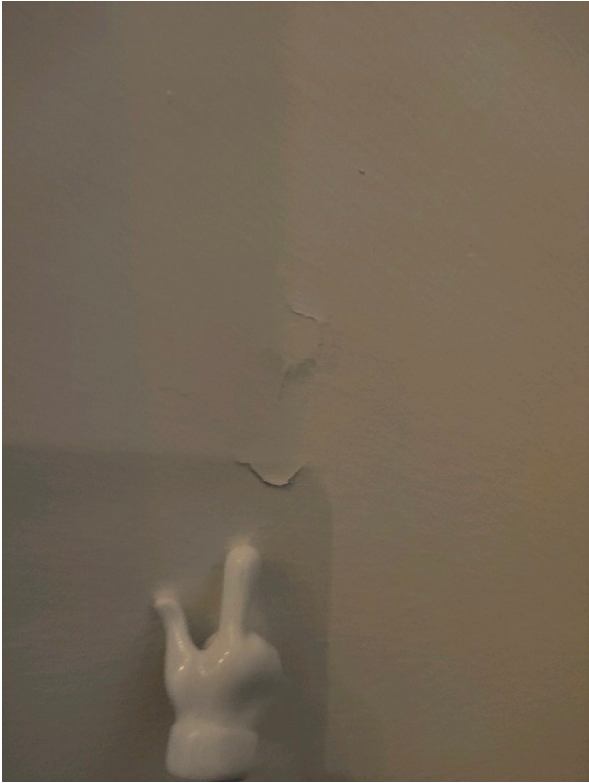
Observación	Fisura debido al volcapol
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°22	Recinto Escalera	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------	-----------------------------

Elemento	Muro	Hallazgo	Fisura
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Cabeza de tornillo visible
Recomendación	Importante atornillar al ras de muro antes de reparar, de lo contrario volverá a sobresalir imperfección.

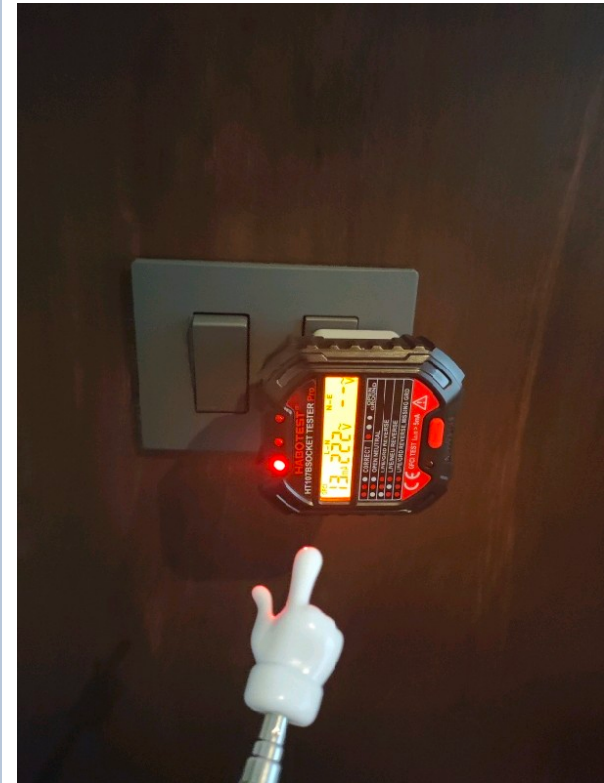
	
--	--

RECINTO Dormitorio Principal
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 4

OBSERVACIÓN N°23	Recinto Dormitorio Principal	Criterio GRAVE
---------------------	---------------------------------	--------------------------

Elemento	Muro	Hallazgo	Mal funcionamiento
Estado	Abierta	Impacto	Afecta seguridad

Observación	Falta tierra en enchufe izquierdo
Recomendación	Reparar a la brevedad, es sencillo de reparar y el peligro es muy grande.



OBSERVACIÓN N°24	Recinto Dormitorio Principal	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------------------	-----------------------------

Elemento	Interruptor	Hallazgo	Mala terminación
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

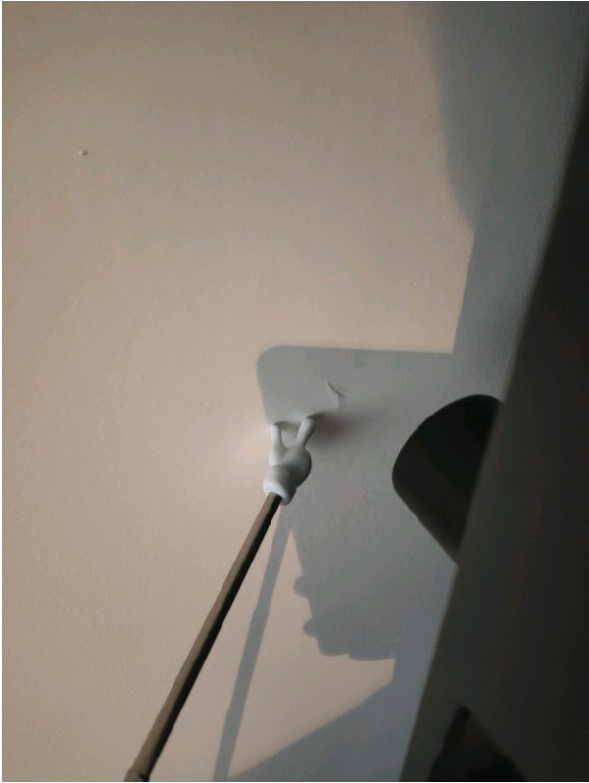
Observación	Interruptor con pintura y tapa al revés
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°25	Recinto Dormitorio Principal	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------------------	-----------------------------

Elemento	Muro	Hallazgo	Rayado
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

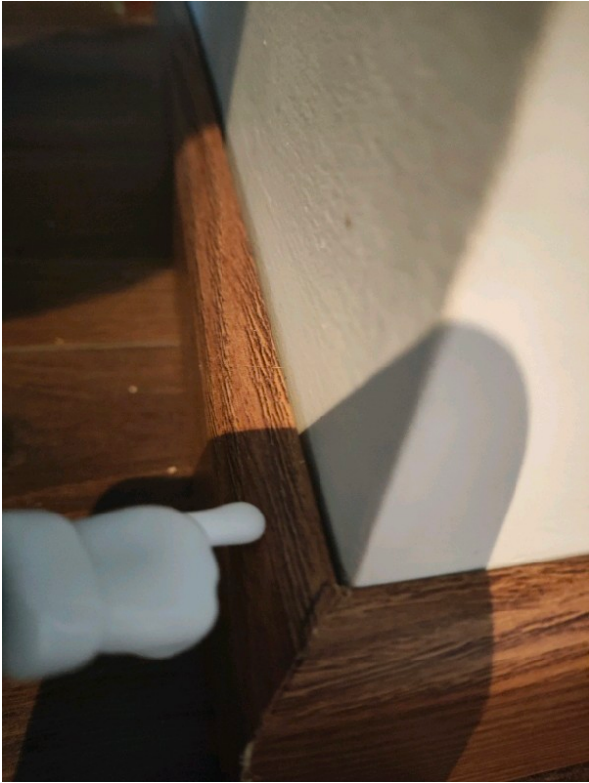
Observación	Manchado a causa del pomo de la puerta
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°26	Recinto Dormitorio Principal	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------------------	-----------------------------

Elemento	Guardapolvo	Hallazgo	Mal sello
Estado	Abierta	Impacto	

Observación	Falta sello
Recomendación	

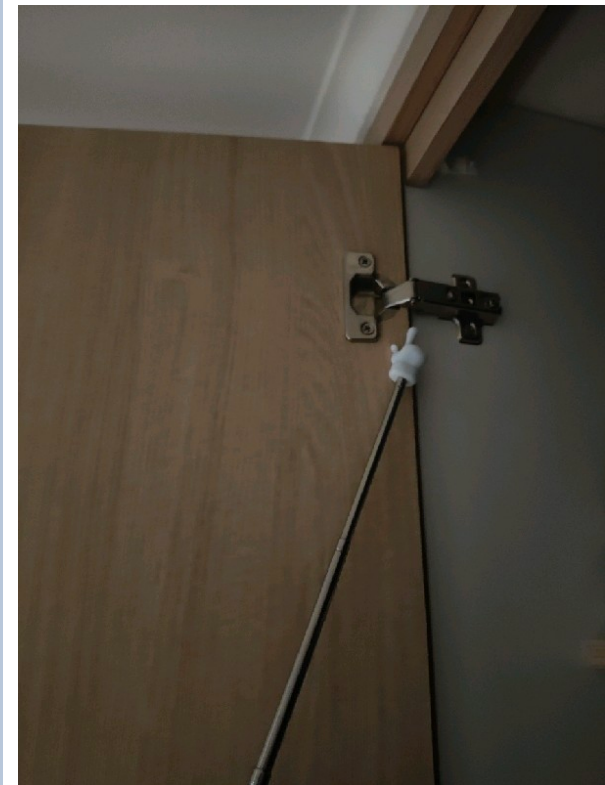


RECINTO Walk In Closet
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 1

OBSERVACIÓN N°27	Recinto Walk In Closet	Criterio IMPORTANTE
---------------------	---------------------------	-------------------------------

Elemento	Mueble	Hallazgo	Elemento suelto
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

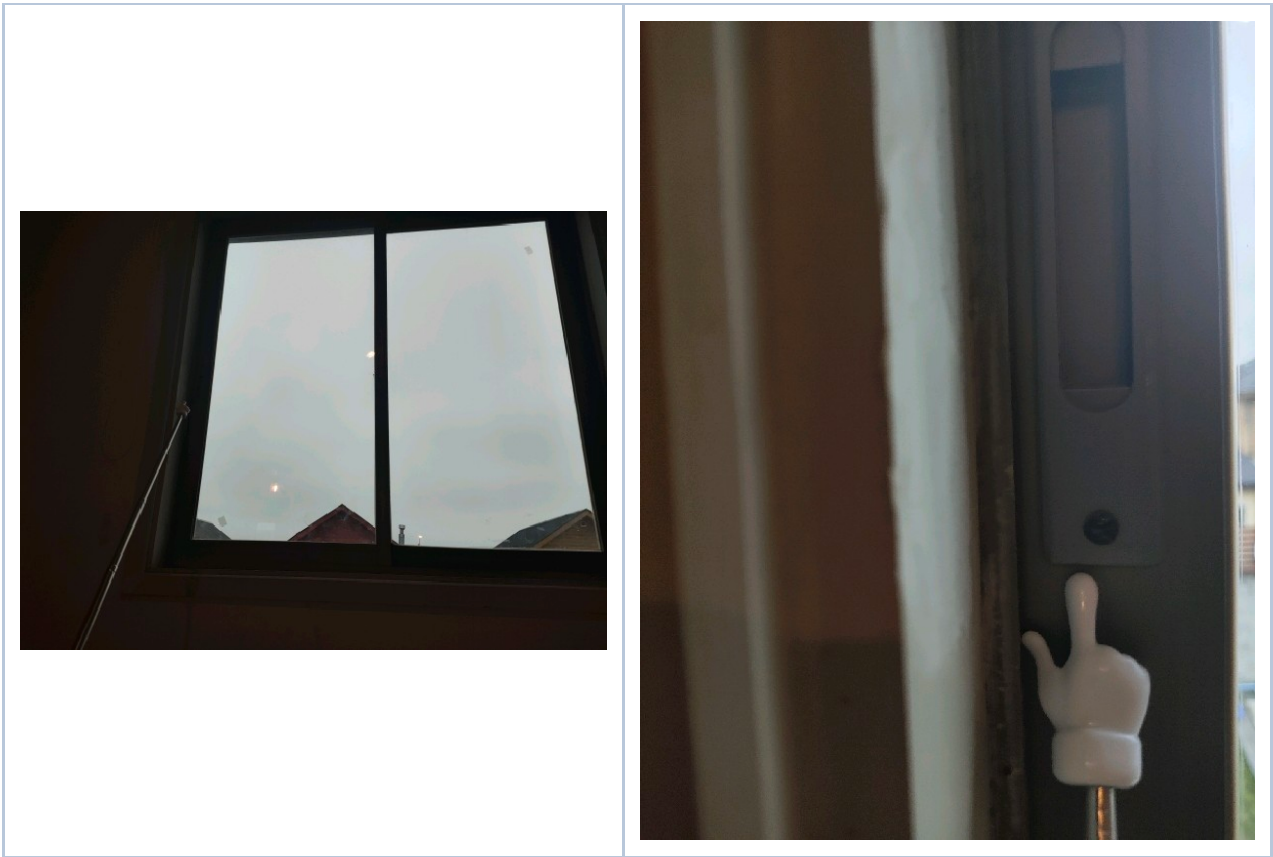
Observación	Bisagra suelta, la puerta tiene juego
Recomendación	



RECINTO
Dormitorio 2

N° OBSERVACIONES DEL RECINTO
5

OBSERVACIÓN N°28	Recinto Dormitorio 2	Criterio IMPORTANTE	
Elemento	Ventana	Hallazgo	Mal funcionamiento
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación
Observación	Ventana no cierra		
Recomendación	Tratar de ajustar pronto, reparación sencilla pero importante de revisar para acondicionamiento térmico.		



OBSERVACIÓN N°29	Recinto Dormitorio 2	Criterio IMPORTANTE
---------------------	-------------------------	-------------------------------

Elemento	Ventana	Hallazgo	Mal funcionamiento
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

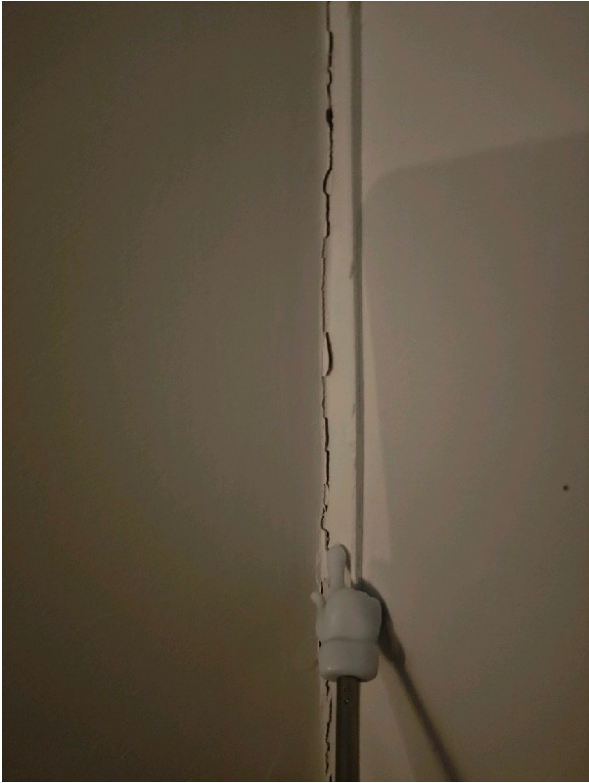
Observación	Condensación en el interior del termo panel, refleja mala ejecución del elemento
Recomendación	Se debe cambiar si o si el cristal por falla en la ejecución. No se recomienda solución en terreno



OBSERVACIÓN N°30	Recinto Dormitorio 2	Criterio ESTÉTICA
---------------------	-------------------------	-----------------------------

Elemento	Muro	Hallazgo	Grieta
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

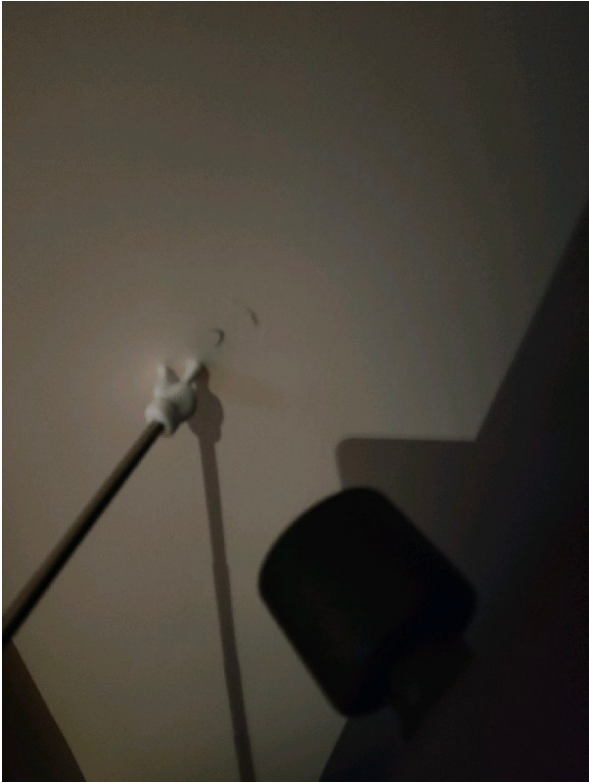
Observación	Grieta en esquina
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°31	Recinto Dormitorio 2	Criterio ESTÉTICA
---------------------	-------------------------	-----------------------------

Elemento	Muro	Hallazgo	Mancha
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Mancha a causa de golpear con el pomo
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°32	Recinto Dormitorio 2	Criterio ESTÉTICA
---------------------	-------------------------	-----------------------------

Elemento	Ventana	Hallazgo	Grieta
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Gran grieta en la cornisa sobre la ventana.
Recomendación	

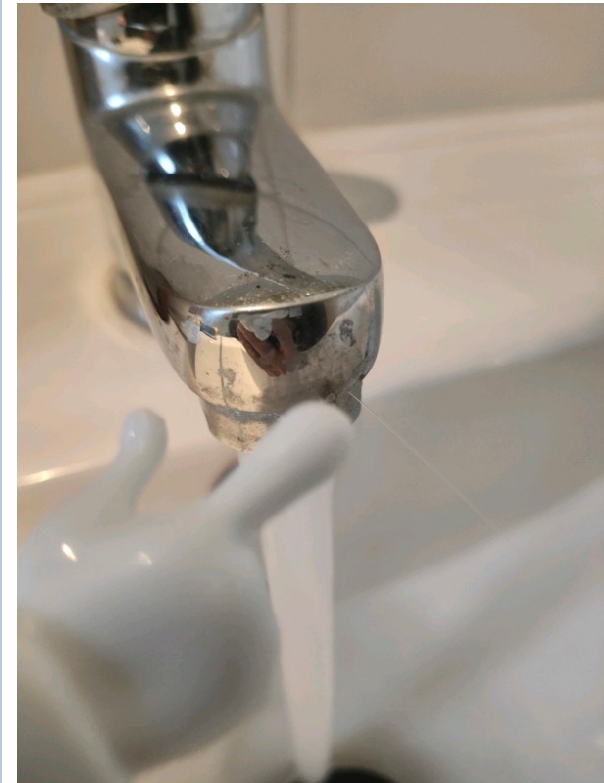
	
--	--

RECINTO Baño Principal
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 7

OBSERVACIÓN N°33	Recinto Baño Principal	Criterio IMPORTANTE
---------------------	---------------------------	------------------------

Elemento	Lavamanos	Hallazgo	Mal funcionamiento
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

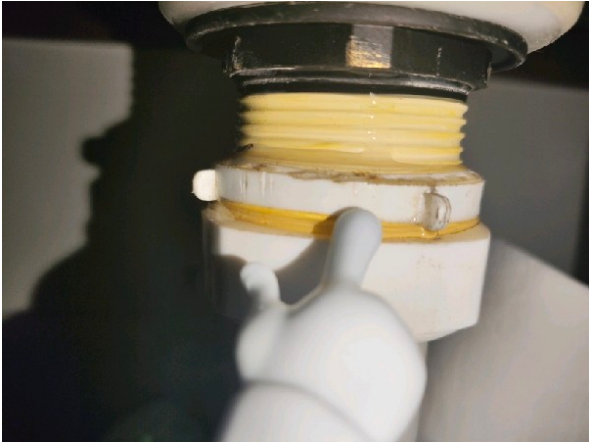
Observación	Llave lavamanos sucia y con falla en el aireador
Recomendación	



OBSERVACIÓN N°34	Recinto Baño Principal	Criterio IMPORTANTE
---------------------	---------------------------	-------------------------------

Elemento	Lavamanos	Hallazgo	Filtración
Estado	Abierta	Impacto	Afecta estanqueidad

Observación	Sello mal aplicado en lavamanos
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°35	Recinto Baño Principal	Criterio IMPORTANTE	
Elemento	Ventana	Hallazgo	Mal sello
Estado	Abierta	Impacto	
Observación	Mal sello en todo el entorno de la ventana		
Recomendación			



OBSERVACIÓN N°36	Recinto Baño Principal	Criterio IMPORTANTE
---------------------	---------------------------	-------------------------------

Elemento	Muro	Hallazgo	Grieta
Estado	Abierta	Impacto	Afecta estanqueidad

Observación	Cerámica rota al instalar gancho toalla
Recomendación	La única solución es cambiar la cerámica



OBSERVACIÓN N°37	Recinto Baño Principal	Criterio IMPORTANTE
---------------------	---------------------------	-------------------------------

Elemento	Piso	Hallazgo	Sopladura
Estado	Abierta	Impacto	Afecta durabilidad

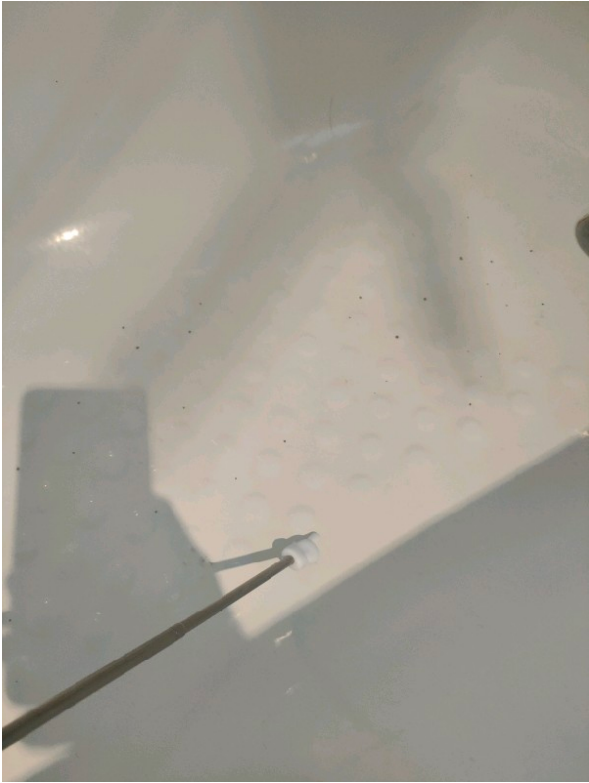
Observación	Cerámica soplada
Recomendación	La única solución es cambiar la cerámica

	
--	--

OBSERVACIÓN N°38	Recinto Baño Principal	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------------	-----------------------------

Elemento	Tina	Hallazgo	Mancha
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Pintura y manchas en la tina
Recomendación	No se recomiendan reparaciones en la tina ya que duran poco. Se debe cambiar la tina.

	
--	--

OBSERVACIÓN N°39	Recinto Baño Principal	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------------	-----------------------------

Elemento	Tina	Hallazgo	Suciedad
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Tirador sucio
Recomendación	

	
--	--

RECINTO Baño 2
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 3

OBSERVACIÓN N°40	Recinto Baño 2	Criterio IMPORTANTE
---------------------	-------------------	-------------------------------

Elemento	Mueble	Hallazgo	Desnivel
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

Observación	Puertas de mueble de baño desalineadas
Recomendación	



OBSERVACIÓN N°41	Recinto Baño 2	Criterio IMPORTANTE
---------------------	-------------------	-------------------------------

Elemento	WC	Hallazgo	Filtración
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

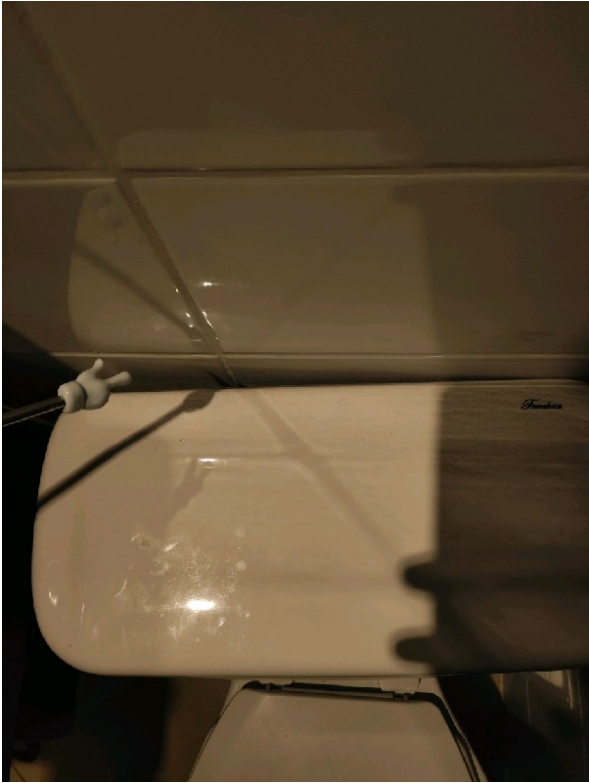
Observación	Kit mal instalado, genera filtración constante hacia el wc. Se presencia hilo de agua
Recomendación	



OBSERVACIÓN N°42	Recinto Baño 2	Criterio IMPORTANTE
---------------------	-------------------	-------------------------------

Elemento	WC	Hallazgo	Descuadre
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

Observación	Wc descuadrada con el muro
Recomendación	

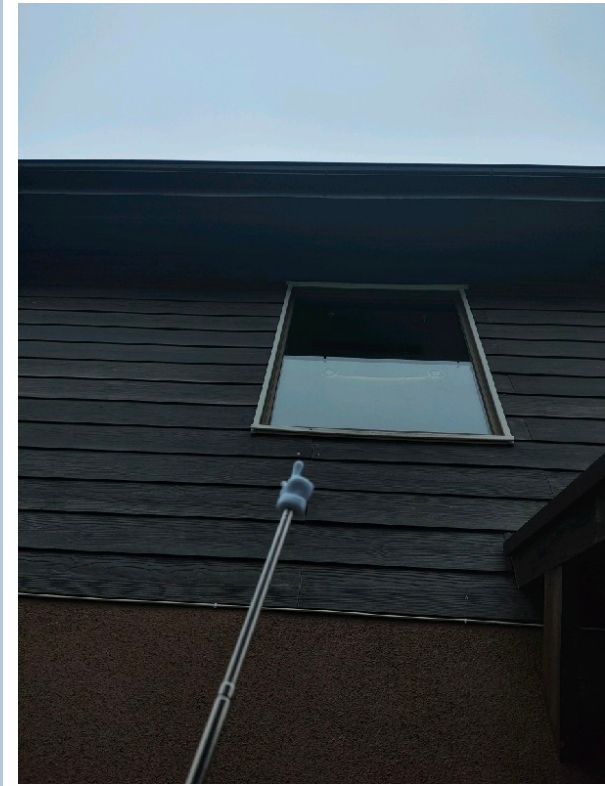
	
--	--

RECINTO Fachada
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 2

OBSERVACIÓN N°43	Recinto Fachada	Criterio ESTÉTICA
---------------------	--------------------	----------------------

Elemento	Muro	Hallazgo	Mala terminación
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

Observación	Tornillos en la siding		
Recomendación			



OBSERVACIÓN N°44	Recinto Fachada	Criterio ESTÉTICA
---------------------	--------------------	-----------------------------

Elemento	Muro	Hallazgo	Piquete
Estado	Abierta	Impacto	Afecta durabilidad

Observación	Esquina con piquete
Recomendación	

	
--	--

RECINTO Exterior
N° OBSERVACIONES DEL RECINTO 6

OBSERVACIÓN N°45	Recinto Exterior	Criterio GRAVE
---------------------	---------------------	--------------------------

Elemento	Reja	Hallazgo	Mal funcionamiento
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

Observación	Pasador principal apenas pasa. Puede vulnerarse fácil
Recomendación	



OBSERVACIÓN N°46	Recinto Exterior	Criterio IMPORTANTE
---------------------	---------------------	-------------------------------

Elemento	Reja	Hallazgo	Mal funcionamiento
Estado	Abierta	Impacto	Afecta operación

Observación	Bisagra en mal estado		
Recomendación			



OBSERVACIÓN N°47	Recinto Exterior	Criterio IMPORTANTE
---------------------	---------------------	-------------------------------

Elemento	Aire acondicionado	Hallazgo	Falta de elemento
Estado	Abierta	Impacto	Afecta durabilidad

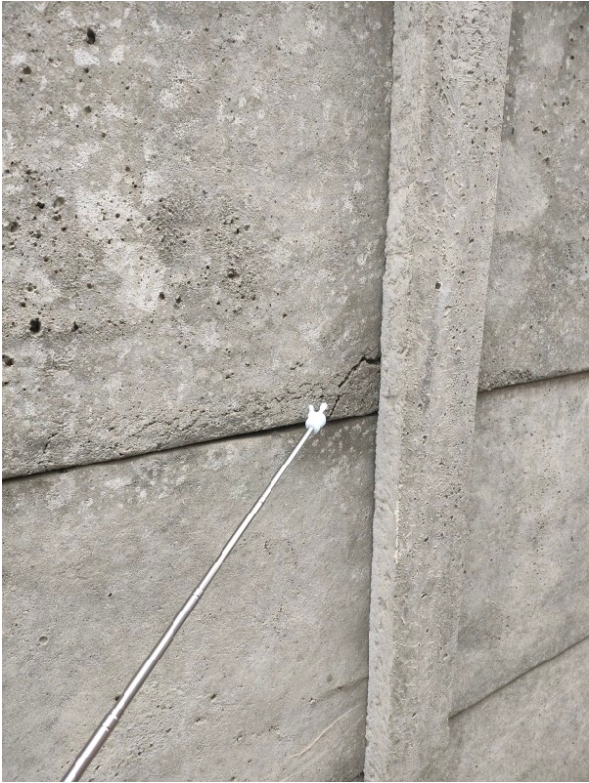
Observación	Desagüe mal ejecutado, queda gotera
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°48	Recinto Exterior	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------	-----------------------------

Elemento	Pandereta	Hallazgo	Grieta
Estado	Abierta	Impacto	

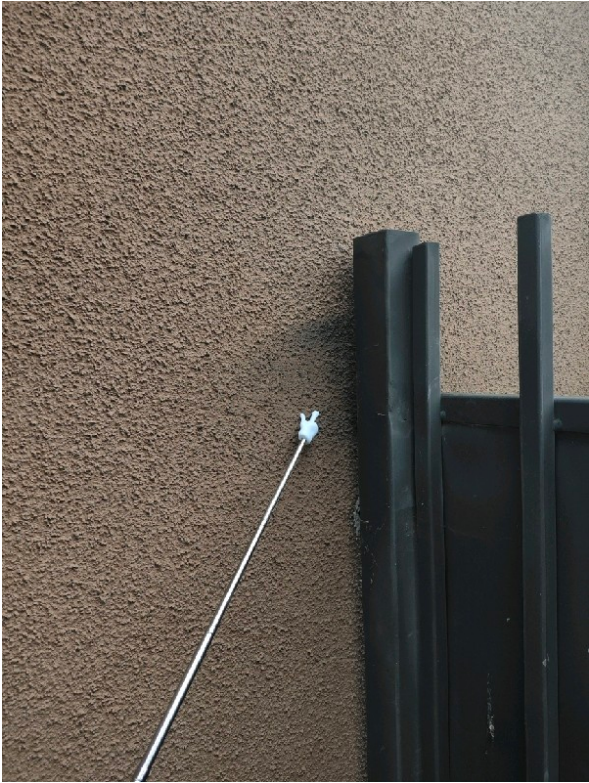
Observación	Fisura notable
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°49	Recinto Exterior	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------	-----------------------------

Elemento	Rejilla	Hallazgo	Mancha
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Mancha de pintura sobre muro fachada
Recomendación	

	
--	--

OBSERVACIÓN N°50	Recinto Exterior	Criterio ESTÉTICA
---------------------	---------------------	-----------------------------

Elemento	Canaleta	Hallazgo	Rayado
Estado	Abierta	Impacto	Solo visual

Observación	Rayaduras
Recomendación	



05 CONCLUSIONES Y SEGUIMIENTO

El inmueble inspeccionado registra un total de 50 observaciones técnicas. La estrategia de corrección debe considerar prioritariamente la criticidad de cada hallazgo, el impacto aparente en la habitabilidad y la recurrencia de observaciones por recinto.

Las observaciones clasificadas como graves e importantes demandan atención inmediata por comprometer aspectos esenciales de seguridad, operación o durabilidad. Las observaciones estéticas deben ser abordadas conforme a los estándares de calidad definidos para el proceso de entrega, postventa o recepción del inmueble.

Se recomienda utilizar el presente informe como respaldo técnico oficial para la coordinación con el área de postventa, el control documental del proceso y el seguimiento sistemático de correcciones. Para el cierre formal de observaciones, se requiere registrar evidencia fotográfica de las reparaciones ejecutadas y actualizar el estado de cada ítem en la plataforma de gestión.

PRIORIDAD 1	Atender de forma inmediata las observaciones graves y aquellas relacionadas con seguridad estructural, estanqueidad severa o compromiso del uso principal del inmueble.
PRIORIDAD 2	Resolver las observaciones importantes que afecten la operación, durabilidad o habitabilidad parcial del inmueble en un plazo máximo de 15 días hábiles.
PRIORIDAD 3	Completar la corrección de observaciones estéticas y registrar el respaldo fotográfico de cierre en la plataforma de gestión.
REINSPECCIÓN	Se recomienda programar una revisión de cierre cuando exista un volumen relevante de observaciones importantes o graves, verificando la ejecución correcta de las reparaciones.

FIRMA DEL RESPONSABLE TÉCNICO

Nombre completo	<i>Nicolás Isamitt L.</i>
Cargo / Rol	<i>Constructor Civil - Inspector</i>
Fecha de emisión	<i>03 de marzo 2026</i>