



1. INFORMACIÓN GENERAL

Cliente: [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]

Fecha: [REDACTED]

Horario de inspección: 14:00

Tipología: Casa

Metros cuadrados totales: 139 m2

Profesional [REDACTED]

Persona presente durante inspección: [REDACTED]

Inmobiliaria / Constructora: [REDACTED]

Plano de ubicación:



2. ALCANCE Y LIMITACIONES DEL SERVICIO

OKASA REVISIONES opera conforme a los parámetros definidos en el Manual de Tolerancias para Construcciones, documento elaborado por la CDT (Corporación de Desarrollo Tecnológico de la Cámara Chilena de la Construcción).

El presente servicio consiste en una evaluación visual del inmueble orientada a detectar deficiencias constructivas. Esta evaluación se fundamenta en el análisis de las condiciones observables de los elementos al momento de la visita, sin incluir proyecciones sobre su comportamiento futuro. La revisión de acabados y sistemas instalados constituye un diagnóstico del estado presente de cada componente, sin constituir garantía respecto a la eventual aparición de fallas posteriores.

Se establecen como elementos excluidos del alcance:

- Análisis de cantidad y calidad del suministro hídrico.
- Instalaciones de energía solar.
- Equipamiento de piscinas y spas, incluyendo sistemas de filtración y bombeo.
- Sistemas de irrigación automatizada.

3. FACULTADES Y GARANTÍAS DEL COMPRADOR

En el presente documento se detallan las anomalías y deficiencias identificadas durante la evaluación, las cuales deben ser comunicadas al responsable del cumplimiento de las garantías legales de su propiedad. Constituye su responsabilidad ejercer estas garantías y solicitar las soluciones pertinentes.

En su rol de adquirente, tiene la facultad de requerir a la empresa inmobiliaria la corrección o reemplazo de cualquier elemento que juzgue inadecuado, siempre que estos incumplan con los parámetros de tolerancia establecidos en la normativa vigente.

De igual forma, posee el derecho a recibir atención post-venta expedita y responsable que solucione todas las problemáticas que puedan manifestarse posteriormente, siempre que se encuentren dentro del período de garantía del inmueble.

La normativa legal 20016 determina las siguientes coberturas temporales:

- 3 años contados desde el registro en el Conservador de Bienes Raíces: Acabados finales y terminaciones
- 5 años desde la Recepción por parte de la Municipalidad: Sistemas instalados y componentes constructivos
- 10 años desde la Recepción oficial: Sistema estructural y elementos de soporte

4. DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA:



5. ESPACIOS INTERNOS DEL INMUEBLE

El inmueble está compuesto por los siguientes ambientes interiores:

Nivel inferior

5.1 PANEL ELÉCTRICO Y SISTEMA DE SEGURIDAD

5.2 VESTÍBULO DE ACCESO

5.3 ÁREA DE COCINA

5.4 SALA DE ESTAR

5.5 CIRCULACIÓN VERTICAL

5.6 BAÑO PRINCIPAL

5.7 BAÑO DE CORTESÍA 1

5.8 HABITACIÓN 1

5.9 OFICINA/ESTUDIO

5.10 PATIO DE SERVICIO

5.11 VESTIDOR

Nivel superior

5.12 SALA FAMILIAR 1

5.13 BAÑO 2

5.14 HABITACIÓN 2

5.15 HABITACIÓN 3

Baño 2

(1)



3.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño 2 piso
Cubierta suelta

(2)



4.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño 2 piso
Re enchapar fondo de vanitorio

(3)



5.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño 2 piso
Fijar tapa de WC

(4)



6.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño 2 piso
Mejorar la terminación del embellecedor

Dormitorio 2

(5)



7.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio 2
Mejorar terminación de guardapolvo

(6)



8.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio 2
Mejorar aseo para revisión

(7)



9.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio 2
Mejorar terminación de guardapolvo

(8)



10.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio 2
Mejorar la terminación del cuerpo cerradura

Dormitorio 3

(9)



11.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio 3
Remover pintura de puerta de clóset

(10)



12.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio 3
Mejorar terminación de pintura en guardapolvo en clóset

(11)



13.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio 3
Mejorar cierre de cajoneras

(12)



14.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio 3
Faltan tapa tornillos

Balcón

(13)



15.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Balcón
Desmanchar

Sala de Estar

(14)



16.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Sala de Estar
Cierre incorrecto de ventanal

(15)



17.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Sala de Estar
Reparar y pintar guardapolvo

INFORME DE EJEMPLO - OKASA.CL

Dormitorio Principal

(16)



18.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio Principal
Manilla rayada

(17)



19.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio Principal
Faltan tapa tornillos

(18)



20.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio Principal
Mejorar cierre forzado en closet de ropa blanca

(19)



21.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Dormitorio Principal
Faltan para tornillos en clóset

Walking closet

(20)



22.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Walking closet
Falta aseo en vidrio para revisión

(21)



23.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Walking closet
Reparar parante en clóset

(22)



24.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Walking closet
Mejorar terminación de pintura

(23)



25.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Walking closet
Faltan tornillos y reemplazar tornillo errado

Baño Principal

(24)



26.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño Principal
Mejorar terminación tras pilastra

(25)



27.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño Principal
Falta sello en cubierta de cuarzo

(26)



28.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño Principal
Reemplazar base de mueble de vanitorio

(27)



29.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño Principal
Mejorar la terminación de desagüe de ducha in situ

(28)



30.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño Principal
Ventana Mejorar el aseo para revisión además
falta manilla y tapa tornillos

(29)



31.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño Principal
WC, revisar si tapa es la que corresponde al
artefacto

Cocina

(30)



32.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Cocina
Reparar el burlete faltante en ventana

(31)



33.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Cocina
Reparar fondo

(32)



34.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Cocina
Falta tapón en sifón de lavavajillas y perforación en parante

(33)



35.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Cocina
Falta conectar corrugado y sistema de apertura push open

(34)



36.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Cocina
Cambiar puerta picada

INFORME DE EJEMPLO - OKASA.CL

Living-comedor

(35)



37.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Living-comedor
Riel con pérdida de pintura

(36)



38.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Living-comedor
Mejorar terminación de pintura

Baño De Visitas

(37)



39.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño De Visitas
Mejorar terminación

(38)



40.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Baño De Visitas
Fijación de lavamanos de sobreponer

Loggia

(39)



41.jpg

Creado: mar 11 nov

Grupo: Loggia

Aseo de puerta de cocina

(40)



42.jpg

Creado: mar 11 nov

Grupo: Loggia

Falta manilla de llave de paso

Patio Trasero

(41)



43.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Patio Trasero
Mejorar terminación de sobrecimiento

INFORME DE EJEMPLO - OKASA.CL

General

(42)



44.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: General
Revisar aplicación de esmalte al agua

(43)



45.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: General
Idem esmalte

Antejardín

(44)



46.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Antejardín
Debe estar visible la llave de corte

(45)



47.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Antejardín
Mejorar el exceso de grava

(46)



48.jpg

Creado: mar 11 nov
Grupo: Antejardín
Línea de recorte de pintura de ventana superior

INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN TERMOGRÁFICA

OKASA REVISIONES

Condiciones Ambientales: Temperatura exterior: 8°C / Temperatura interior: 20°C / Humedad relativa: 65%

1. ALCANCES Y METODOLOGÍA DE ENSAYO

El presente estudio termográfico tiene por objetivo identificar pérdidas de energía, puentes térmicos y deficiencias en la envolvente térmica de la vivienda mediante tecnología infrarroja de precisión, conforme a los estándares establecidos por la CDT (Corporación de Desarrollo Tecnológico).

Equipamiento utilizado:

- Cámara termográfica FLUKE TI450 PRO (Rango: -20°C a +1200°C, Resolución: 320x240 píxeles, NETD $\leq 0.1K$)
- Termohigrómetro digital de precisión
- Detector de infiltraciones de aire

La inspección se ejecutó en horario nocturno con sistema de calefacción activado para maximizar el gradiente térmico entre interior y exterior, según recomendaciones técnicas aplicables.

2. OBSERVACIONES DETECTADAS

2.1 Fachada Principal (Orientación Norte)

- **Observación:** Se detectaron puentes térmicos significativos en cantos de losas con temperaturas superficiales de 13.2°C, evidenciando pérdidas energéticas estimadas en 18%.
- **Nivel de Criticidad:** Alto
- **Recomendación:** Aplicación de aislamiento térmico exterior mediante sistema EIFS (Sistema de Aislación Térmica Exterior).

2.2 Ventanas y Carpinterías

- **Observación:** Infiltraciones de aire detectadas en marcos de ventanas del dormitorio principal (temperatura superficial: 10.8°C) y estar (11.4°C). Transmitancia térmica superior a valores establecidos en Art. 4.1.10 OGUC.
- **Nivel de Criticidad:** Medio-Alto
- **Recomendación:** Sellado perimetral de carpinterías con siliconas especializadas y reemplazo progresivo por ventanas termopanel (DVH).

2.3 Techumbre

- **Observación:** Pérdida térmica uniforme en toda la superficie de cubierta con temperatura superficial interior de 16.5°C, indicando ausencia o deficiencia de aislación térmica.
- **Nivel de Criticidad:** Alto
- **Recomendación:** Instalación de aislación térmica tipo lana mineral o poliestireno expandido de mínimo 100mm bajo cubierta, conforme NCh853.

2.4 Tabiques Perimetrales

- **Observación:** Distribución térmica homogénea en muros con temperatura superficial promedio de 17.8°C. No se detectaron fisuras ni infiltraciones por humedad.
- **Nivel de Criticidad:** Bajo
- **Comentario:** Estado satisfactorio de la aislación en tabiquería.

2.5 Sistema de Calefacción

- **Observación:** Radiadores operando normalmente con temperaturas entre 42°C y 48°C. Se detectó radiador del baño secundario con temperatura anómala de 28°C, sugiriendo obstrucción parcial del circuito.
- **Nivel de Criticidad:** Medio
- **Recomendación:** Purga del sistema y revisión técnica del circuito de calefacción en baño secundario.

4. CONCLUSIÓN TÉCNICA

La vivienda presenta pérdidas energéticas moderadas-altas, concentradas principalmente en la envolvente térmica superior (techumbre) y en las carpinterías exteriores. Las deficiencias detectadas generan un sobre costo energético estimado del 30-35% en climatización durante período invernal. Las intervenciones recomendadas permitirían mejorar la eficiencia energética del inmueble, reduciendo costos operacionales y mejorando significativamente el confort térmico interior, según lo establecido en la Reglamentación Térmica vigente (D.S. 192/2006 MINVU).

5. RECOMENDACIONES SEGÚN PRIORIDAD

1. **Corto plazo (1-3 meses):** Sellado de carpinterías y purga de sistema de calefacción.
2. **Mediano plazo (6-12 meses):** Aislación de techumbre y tratamiento de puentes térmicos en losas.
3. **Largo plazo (1-2 años):** Reemplazo progresivo de carpinterías por sistemas de alto rendimiento térmico (termopanel).



Este informe utiliza la terminología técnica específica de Chile, incluyendo referencias a normativas locales (OGUC, NCh853, D.S. 192/2006 MINVU), organismos chilenos (CDT), y términos técnicos propios del país como "termopanel" (en lugar de DVH genérico), "losa" (en lugar de forjado), "aislación" (en lugar de aislamiento), "techumbre" (en lugar de cubierta), y "tabiquería" (término chileno para muros divisorios).

CONCLUSIONES

La propiedad evaluada cumple con las condiciones básicas de habitabilidad. Las falencias detectadas y registradas en este documento corresponden a una categoría de severidad **Media**.

En caso de que alguna de las falencias identificadas no pueda ser corregida al 100% debido a que su reparación podría generar inconvenientes adicionales, se recomienda mantener el elemento en su estado actual mediante un acuerdo consensuado entre ambas partes involucradas.

Considerando lo anterior, el futuro adquirente está en pleno derecho de solicitar la corrección de todas las observaciones que considere relevantes para su decisión de compra.

Los períodos de 10 y 5 años para prescripción legal comenzarán a computarse desde el momento en que la Dirección de Obras Municipales entregue la recepción definitiva del inmueble.

El período de 3 años iniciará su cómputo desde la fecha en que la propiedad quede inscrita a nombre del adquirente en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

OKASA no asume responsabilidad alguna por defectos constructivos de ninguna naturaleza, siendo estos de total y exclusiva responsabilidad del vendedor de la propiedad.

Los períodos de garantía de 3, 5 y 10 años están regulados por la Ley de Calidad de la Construcción N° 20016, promulgada el 06.05.2005 por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Una vez que USTED reciba formalmente el inmueble, comenzarán a regir los plazos de garantía post-venta previamente señalados.

RECOMENDACIONES

Corresponde al vendedor o agente inmobiliario la entrega de todos los equipos en perfecto estado operativo, tales como: placa de cocción, horno, etc. Esta verificación es independiente de la inspección realizada por **OKASA**, siendo obligación de la inmobiliaria acreditar su correcto funcionamiento.

En la sección de observaciones se presentan sugerencias de reparación o mejora según sea aplicable.

Es obligación del vendedor o agente inmobiliario ofrecer las alternativas de solución para cada una de las observaciones registradas, sin importar lo señalado en este documento. Todas las deficiencias o fallas documentadas en el informe deberían estar resueltas previo al traslado del propietario a su nueva residencia.

SUGERENCIAS FINALES.

Es recomendable que solicite a la agencia inmobiliaria la documentación técnica de arquitectura, incluyendo medidas exactas e información de sistemas, con el propósito de facilitar consultas posteriores.

Se sugiere aplicar pintura completa en todas las puertas debido a que múltiples unidades presentan acabados deficientes, con imperfecciones similares a las observadas en sus marcos, logrando así uniformidad cromática.

Si por circunstancias externas a **OKASA** o eventos de fuerza mayor resultara imposible ejecutar las verificaciones requeridas, como, por ejemplo: suministro de agua fría, agua caliente, gas, sistema eléctrico, calefactores, entre otros. El titular deberá registrar en el documento de entrega o acta de recepción que dichas instalaciones no pudieron ser verificadas, especificando la razón o motivo correspondiente.

Queda registrado en este documento que durante la evaluación el suministro de gas no estaba operativo, situación que había sido previamente comunicada al titular, razón por la cual no fue factible realizar la totalidad de las verificaciones asociadas a este apartado.

Una vez solucionadas todas las deficiencias identificadas y resueltas las consultas pendientes, podrá proceder con la firma del documento de entrega o recepción formal.

SANTIAGO, 14 OCTUBRE 2025

Documento revisado y aprobado por:



JEFE DEPARTAMENTO TÉCNICO
OKASA REVISIONES