INFORME DE INSPECCIÓN PREENTREGA

Estado de la propiedad

Unidad modelo A-204

Punta Cana / 120 m² declarados / 2 dormitorios · 2 baños

LECTURA RÁPIDA

Hay tres correcciones identificadas y tres puntos que necesitan una comprobación adicional. No todos tienen el mismo impacto.

03	03	02
Corregir	Verificar	Sin observaciones
Condición observada	Falta prueba o diagnóstico	Solo en lo comprobado

QUÉ HACER PRIMERO

1. **Atender el agua**

   Corregir el goteo bajo el fregadero y el sello abierto de la ducha. Investigar la mancha junto a la ventana antes de repintar.

2. **Completar las comprobaciones**

   Confirmar cómo drena el A/C y revisar el sello de la puerta del balcón. La apariencia, por sí sola, no demuestra una falla.

3. **Acordar las terminaciones**

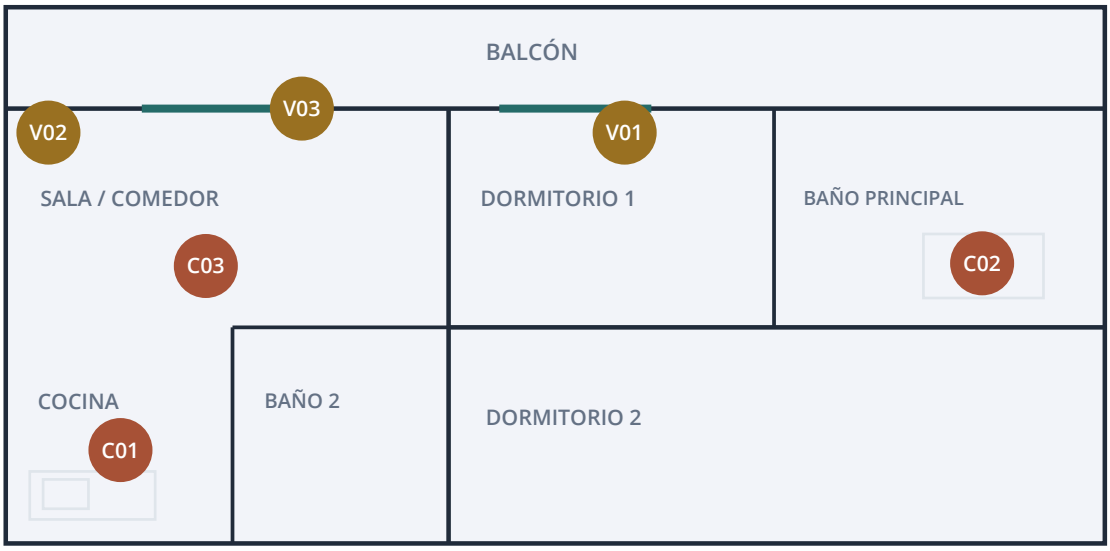
   Reparar el borde roto de la baldosa y registrar la solución. Un detalle de acabado no equivale a un problema estructural.

Sobre esta muestra. Caso ficticio; no corresponde a una visita real. Los dibujos explican las observaciones y no sustituyen fotografías de campo. Sin firma ni certificación técnica.

UBICACIÓN Y LECTURA DEL INFORME

Dónde está cada punto

Croquis sin escala. Representa únicamente la distribución ficticia de esta muestra.



Pulse un código para abrir su ficha. Use «Volver al mapa» para regresar.

CÓD.	CONDICIÓN	LECTURA	ATENCIÓN QS	PÁG.
C01	Goteo en desagüe de cocina	Corregir	**Prioritaria**	03
C02	Sello abierto en ducha	Corregir	**Prioritaria**	04
C03	Borde roto de baldosa	Corregir	**Programable***	04
V01	Mancha junto a ventana	Verificar	**Prioritaria**	05
V02	Recorrido del drenaje de A/C	Verificar	Por definir	06
V03	Separación en sello del balcón	Verificar	Por definir	06

ATENCIÓN QS / CUÁNDO ACTUAR

Inmediata	Riesgo aparente relevante: proteger el área y evaluar antes de usar el elemento afectado.
Prioritaria	Corregir o aclarar antes del uso habitual para evitar daños o una limitación relevante.
Programable	Detalle menor sin impacto en seguridad o uso. Acordar por escrito responsable, fecha y verificación.

Por definir: faltan comprobaciones para asignar atención; no equivale a baja urgencia. ***C03:** programable solo para el acabado y tras descartar aristas o piezas inestables. El desnivel aparente requiere valoración aparte.

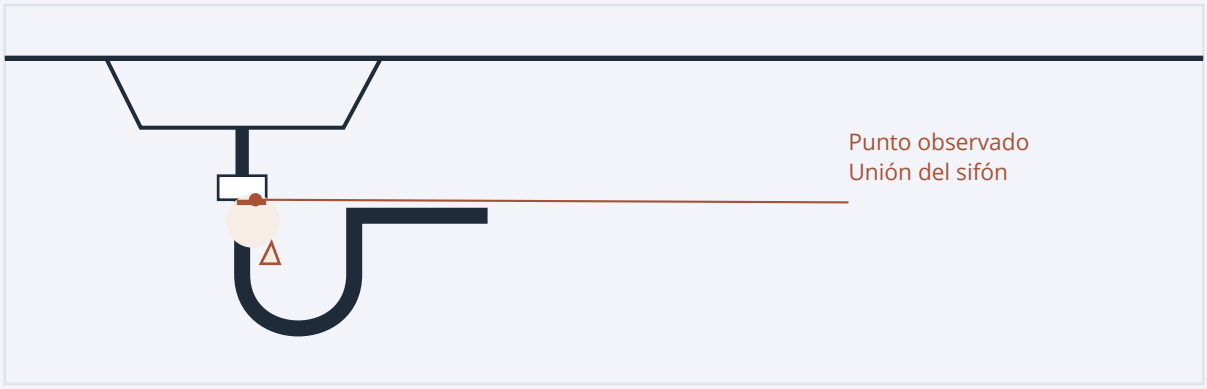
C01 / COCINA

CORREGIR

ATENCIÓN QS / PRIORITARIA

Goteo bajo el fregadero

La conexión pierde agua cuando se usa el desagüe. Conviene repararla antes del uso habitual para evitar que siga mojando el gabinete.



COCINA / BAJO FREGADERO

Esquema del punto de revisión. No es una fotografía de inspección.

OBSERVACIÓN DEL CASO

Durante la descarga se forma una gota en la unión del sifón. Hay agua en la base del gabinete. La prueba identifica una pérdida visible en esa unión; no acredita el estado del resto de la instalación.

TRABAJO SOLICITADO

Revisar la unión, reparar el elemento que corresponda y secar el gabinete. Si el tablero del mueble está hinchado o deteriorado, documentar ese daño y definir su reparación por separado.

CRITERIO DE CIERRE / PARA EL TÉCNICO

Repetir la descarga con el área seca; comprobar la unión durante y después de la prueba. Registrar duración y condiciones. Cerrar C01 solo si no reaparece goteo en el punto revisado.

Evidencia: vista general + detalle de unión + registro de la prueba.

C02 Y C03 / CORRECCIONES LOCALIZADAS

Sellado y terminaciones

Dos condiciones distintas: una junta abierta y un daño de acabado. Cada una requiere su propia solución.

C02 / CORREGIR

ATENCIÓN QS / PRIORITARIA

Sello abierto en la ducha



Qué se observa
Un tramo abierto en el sellado del encuentro entre pared y plato de ducha.

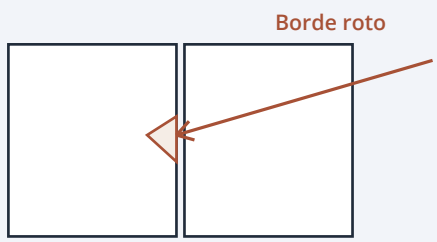
Qué significa
El sello está discontinuo. No se ha demostrado una filtración ni el estado de la impermeabilización oculta.

Acción y cierre. Confirmar el detalle previsto, rehacer el tramo conforme al sistema y respetar el curado del producto. Verificar continuidad y adherencia; realizar la prueba de uso acordada. No sustituir un drenaje previsto por sellante.

C03 / CORREGIR

ATENCIÓN QS / PROGRAMABLE*

Borde roto de baldosa



Qué se observa
Una rotura localizada en el borde de una pieza de la sala.

Qué significa
*Programable para el acabado si se descartan aristas cortantes o piezas inestables. El desnivel requiere valoración aparte.

Acción y cierre. Reparar o sustituir según el acabado acordado. La diferencia de nivel aparente entre piezas debe medirse y contrastarse con la especificación antes de considerarla fuera de tolerancia.

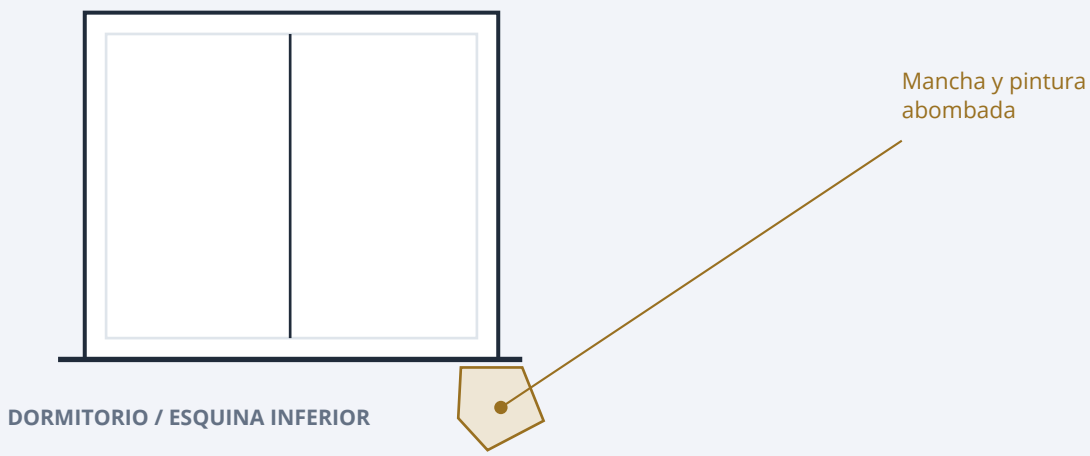
V01 / DORMITORIO PRINCIPAL

VERIFICAR

ATENCIÓN QS / PRIORITARIA

Mancha junto a la ventana

El acabado está afectado, pero aún no sabemos por qué. La causa debe aclararse antes de dar el punto por resuelto.



Esquema del área afectada. No establece el origen de la mancha.

LO QUE SE OBSERVA

Mancha amarillenta y pintura abombada en la esquina inferior del vano. No se aportan lecturas de humedad ni una prueba que reproduzca la entrada de agua.

No concluir todavía: filtración activa, moho o daño estructural. Tampoco corresponde clasificar la marca como normal o cerrar el punto únicamente porque se haya repintado.

COMPROBACIÓN SOLICITADA

Revisar encuentros y sellos; registrar antecedentes y condiciones de lluvia o uso. Si se mide humedad, anotar instrumento, material, puntos y zona de comparación. Ampliar la evaluación si la causa sigue sin aclararse.

Cierre: documentar la causa identificada y la actuación necesaria; repetir la comprobación pertinente y revisar el acabado. Si no se logra determinar el origen, mantener V01 pendiente con el siguiente paso definido.

V02 Y V03 / COMPROBACIONES PENDIENTES

Confirmar antes de corregir

Una apariencia inusual puede responder al diseño instalado. La prueba define si hay que intervenir.

V02 / VERIFICAR

ATENCIÓN QS / POR DEFINIR

Drenaje del aire acondicionado



Configuración por confirmar

Observación
El tramo visible parece ascender. No se conoce el recorrido completo ni si hay una bomba de condensados.

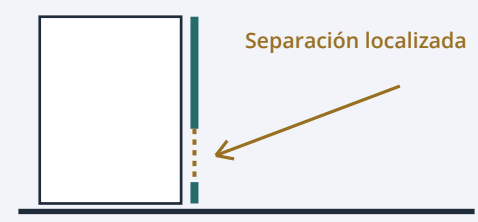
Verificación técnica. Identificar equipo y sistema de evacuación. Contrastar la configuración con el manual específico y comprobar la descarga con el equipo en funcionamiento. Un ascenso aislado no demuestra una falla si existe una solución de bombeo adecuada. [2]

Cierre: dejar constancia de la configuración y del resultado de la prueba; corregir solo lo que no corresponda al sistema o no funcione.

V03 / VERIFICAR

ATENCIÓN QS / POR DEFINIR

Sello de la puerta del balcón



Observación
Separación localizada en el sello inferior. No se ha confirmado paso de agua o aire ni el detalle de fábrica.

Acción y cierre. Comparar con el detalle del fabricante, revisar alineación y operar el cierre. Ajustar si procede. No obstruir desagües de fábrica. La estanqueidad requiere una prueba apropiada; no se acredita solo con una fotografía.

CONDICIONES NORMALES Y COBERTURA

También registramos lo que funciona

Estos dos registros son ejemplos adicionales de la muestra. No convierten toda la vivienda en "aprobada".

N01 / FUNCIONAMIENTO SIN OBSERVACIONES

Puerta interior del dormitorio 2. En el supuesto del ejemplo, abre y cierra sin roce apreciable y el pestillo engancha. No se propone ajuste. Este resultado se limita a la operación comprobada.

N02 / DETALLE DE DISEÑO

Orificios de drenaje del marco. Cuando están identificados como salidas de agua previstas por el fabricante, no son defectos ni "huecos por sellar". En este ejemplo se consideran identificados y libres. Mantenerlos despejados. [1]

QUÉ ABARCA ESTE EJEMPLO

ELEMENTO	BASE DE LA REVISIÓN	RESULTADO
Desagüe de cocina	Descarga y observación de unión accesible	C01
Ducha y piso	Revisión visual de junta y borde de pieza	C02 / C03
Ventana y acabado	Revisión visual; sin diagnóstico del origen	V01
A/C y balcón	Recorrido o detalle incompleto; prueba pendiente	V02 / V03
Puerta interior y drenajes	Operación / identificación del detalle, supuestos	N01 / N02
Electricidad	No desarrollada en esta muestra	No evaluada
Estructura, cubierta y áreas comunes	Fuera del alcance de este ejemplo	Sin conclusión

Importante: "no evaluado" no significa "sin defectos". Un informe de una visita real debe registrar todos los elementos incluidos en el alcance contratado, aunque no presenten observaciones.

SEGUIMIENTO DE CORRECCIONES

Qué falta y cómo se cierra

Estado inicial de la muestra. Ningún punto se presenta como reparado o verificado por QS.

ID	SOLICITUD	RESPONSABLE PROPUESTO	ESTADO
C01	Reparar unión y repetir descarga	Plomería	Abierto
C02	Restituir sello conforme al sistema	Instalador de ducha	Abierto
C03	Reparar borde de pieza; revisar acabado	Terminaciones	Abierto
V01	Determinar causa antes de repintar	Supervisor + especialista según origen	Por verificar
V02	Confirmar drenaje y probar evacuación	Técnico de A/C	Por verificar
V03	Confirmar detalle, ajustar si procede y probar	Instalador de cerramiento	Por verificar

Las fechas y los responsables se confirman con el constructor. No se asignan plazos de reparación sin conocer el trabajo necesario.

LA EVIDENCIA DEFINE EL ESTADO

01 **Abierto**
La observación está registrada.

02 **Trabajo reportado**
El ejecutor declara la intervención y aporta evidencia.

03 **Verificado por QS**
QS comprueba el criterio de cierre y registra fecha y resultado.

Si una comprobación confirma una condición normal: registrar el fundamento y cerrar como “Verificado sin defecto”. No inventar una reparación. Si falla la prueba, mantener el punto abierto.

REGISTRO TÉCNICO Y CRITERIOS DE LECTURA

El alcance de las conclusiones

Un informe útil separa lo observado, lo medido y lo que todavía no se ha podido comprobar.

CONTROL DEL DOCUMENTO

CAMPO	REGISTRO DE ESTA MUESTRA
Referencia y versión	QS-DEMO-001 / Rev. 05 / emitida el 18 de noviembre de 2026
Inmueble de ejemplo	Modelo A-204, proyecto ficticio, Punta Cana; 120 m² declarados
Visita e inspector	No hubo visita. Sin inspector asignado, firma ni credenciales atribuidas.
Supuesto de acceso	Unidad desocupada; interiores y balcón accesibles; agua y electricidad disponibles.
Mediciones y fotografías	Sin lecturas instrumentales ni fotos de campo. Los dibujos son explicativos.

PARA INTERPRETAR EL RESULTADO

Corregir indica una condición observada que requiere intervención. **Verificar** indica que falta evidencia para definir la causa o la actuación. **Sin observaciones** se limita al elemento y a la prueba realizados. Un defecto de acabado sigue siendo un defecto; no se convierte en “normal” por ser pequeño.

Esta revisión no supone apertura de muros o tuberías, cálculo estructural, certificación de instalaciones ni garantía de ausencia de defectos ocultos. Si en una visita se detecta un riesgo inmediato, se comunica de forma prioritaria y se indica la medida de protección pertinente.

Los puntos programables pueden atenderse con un plan escrito de corrección si el conjunto de pendientes permite el uso seguro previsto. La recepción se acuerda entre las partes; QS aporta el criterio técnico y registra lo que sigue pendiente.

REFERENCIAS DE LOS CRITERIOS TÉCNICOS

[1] PNNL / Building America Solution Center. Drenajes previstos en ventanas: no sellar las salidas de agua. Consultar guía.
[2] Daikin, manual FWXT-ATV3C, sección 2.8. Ejemplo de drenaje con bombeo para salvar altura. Consultar manual. No se atribuye ese equipo al inmueble; aplicar el manual del modelo realmente instalado.