DOCUMENTO DE EJEMPLO · DATOS FICTICIOS

WATERPROOFINGS
IMPERMEABILIZACION INDUSTRIAL
Impermeabilización industrial y domiciliaria
Santiago, Chile · contacto@waterproofings.cl · +56 9 5001 9750

INFORME TÉCNICO

N° **INF-EJEMPLO** · 11-11-2026 · 19:16 h

EMITIDO EN TERRENO · FIRMADO POR EL TÉCNICO

CLIENTE
Comunidad Edificio Ejemplo
RUT 11.111.111-1
+56 9 0000 0000
cliente@ejemplo.cl

INMUEBLE
Av. Ejemplo 1234
Providencia

TÉCNICO
Jerico Allende
Visita técnica en terreno
miércoles 11 de noviembre de 2026

RESUMEN EJECUTIVO

ESTADO GENERAL	URGENCIA	SISTEMA RECOMENDADO	PRESUPUESTO REFERENCIAL
Crítico	**Intervención inmediata**	**Poliuretano líquido**	**$9.569.385**

Se inspeccionó una cubierta de **losa de hormigón** de **150 m²** a impermeabilizar, de uso peatonal ocasional. Se identificaron **6 problemas**, por lo que el estado general se califica como **crítico** y se recomienda: intervención inmediata. La solución propuesta es un sistema de poliuretano líquido en 3 capas (imprimación, capa media y top con protección UV).

CARACTERÍSTICAS DE LA CUBIERTA

Tipo de cubierta	Losa de hormigón	**Superficie en planta**	150 m²
Uso	Peatonal ocasional	**Pendiente**	2% · a impermeabilizar 150 m²
Revestimiento actual	Pintura o acrílico viejo	**Acceso**	3 a 5 pisos
Sectores	Sector 1: 14 × 9 m = 126 m² · Terraza sala de eventos: 6 × 4 m = 24 m²		

MEDICIONES EN TERRENO

Parámetro	Medición	Evaluación	Requisito para aplicar
Humedad del sustrato	6.5 %	**Requiere secado**	Máx. 4–5% para sistemas líquidos
Temperatura ambiente	19 °C	**Apto**	Entre 5 y 35 °C
Humedad relativa	62 %	**Apto**	Inferior a 85%

DIAGNÓSTICO

Filtración activa al interior · Sobre departamentos 1101 y 1102 — SEVERO

Hallazgo: Se constata ingreso de agua hacia el recinto inferior en forma generalizada, con manchas y humedad visibles en cielos y/o muros.
Causa probable: Pérdida de estanqueidad del sistema existente y puntos singulares sin sellar.
Solución: Intervención prioritaria. Antes de aplicar, el sustrato debe secar hasta una humedad inferior al 4–5%.

Fisuras en la superficie — MODERADO

Hallazgo: Se observan fisuras capilares en la losa en varios sectores de la cubierta.
Causa probable: Retracción del hormigón, ciclos térmicos y movimientos normales de la estructura.
Solución: Abrir, limpiar y sellar las fisuras con sellador elastomérico de poliuretano antes de aplicar el sistema.

Sellos dañados en encuentros muro–losa — SEVERO

Hallazgo: Los encuentros entre la losa y los muros perimetrales presentan sellos dañados o inexistentes en forma generalizada.
Causa probable: Ausencia de media caña y sellos rígidos que no absorben los movimientos de la estructura.
Solución: Conformar media caña y sellar con poliuretano reforzado con geotextil.

EJEMPLO

Artefactos, equipos o ductos sin sellar — MODERADO

Hallazgo: Se observan bases de equipos de climatización, ductos o pasadas sin sello perimetral en varios sectores de la cubierta.

Causa probable: Perforaciones de instalación sin tratamiento impermeable.

Solución: Tratamiento de cada artefacto con geotextil, pasta de sellado y poliuretano en 3 capas.

Desagües obstruidos — LEVE

Hallazgo: Se observan bocas de desagüe obstruidas o sin rejilla de protección de forma localizada.

Causa probable: Acumulación de hojas, polvo y sedimentos.

Solución: Limpieza, instalación de rejilla y refuerzo con sello de cada boca de desagüe.

Acumulación de agua (encharcamiento) — MODERADO

Hallazgo: Se observa acumulación de agua sobre la cubierta en varios sectores de la cubierta, con marcas de apozamiento.

Causa probable: Pendiente insuficiente hacia los desagües o desagües obstruidos.

Solución: Corregir pendientes con mortero de nivelación o evaluar desagües adicionales; utilizar un sistema apto para agua estancada (poliuretano).

PUNTOS SINGULARES

Encuentros muro–losa	66 ml	**Bocas de desagüe**	3 un
Artefactos, equipos y ductos	2 un	**Juntas de dilatación**	0 ml
Claraboyas	1 un		

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 1 · Fisuras en la superficie — Fisura junto a boca de desagüe

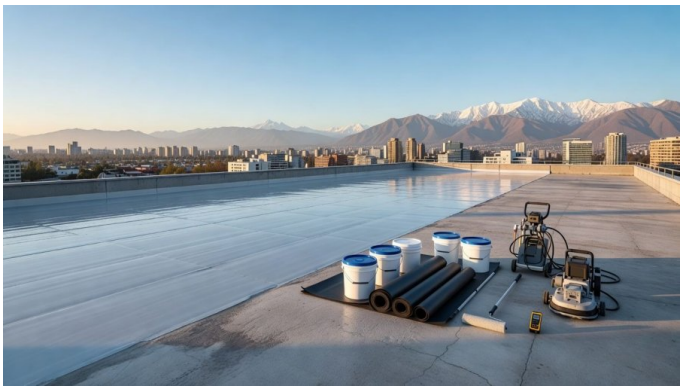


Foto 2 — Vista general de la cubierta



Foto 3 · Sellos dañados en encuentros muro–losa — Encuentro muro–losa sin sello



Foto 4 · Filtración activa al interior — Zona con revestimiento deteriorado

EJEMPLO

SOLUCIÓN TÉCNICA RECOMENDADA

SISTEMA: POLIURETANO LÍQUIDO

- **Top de poliuretano con protección UV**
- **Capa media de poliuretano**
- **Geotextil de refuerzo en encuentros y desagües**
- **Imprimación de poliuretano**
- **Sustrato: losa de hormigón**

Espesor seco	**1,5 – 2,0 mm**
Consumo	**1,0 – 1,5 kg/m² (3 capas)**
Secado entre capas	**6 – 12 h**
Curado total	**7 días**
Elongación	**Superior a 300%**
Tránsito	**Peatonal tras 48 h**
Vida útil de referencia	**10 años o más**

PRESUPUESTO REFERENCIAL

Partida	Cantidad	Precio unit.	Total neto
Preparación: pintura o acrílico viejo Retiro de material y limpieza hasta sustrato firme.	150 m²	$2.100	**$315.000**
Imprimación de poliuretano Capa de anclaje sobre sustrato limpio y seco.	150 m²	$15.750	**$2.362.500**
Capa media de poliuretano Membrana continua sin uniones de alta elongación.	150 m²	$15.750	**$2.362.500**
Top de poliuretano con protección UV Capa de terminación resistente a la radiación UV.	150 m²	$15.750	**$2.362.500**
Sello de encuentros muro–losa con media caña Media caña y sello reforzado con geotextil.	66 ml	$4.500	**$297.000**
Refuerzo y sello de bocas de desagüe Limpieza, refuerzo con geotextil y sello estanco.	3 un	$25.000	**$75.000**
Tratamiento de artefactos, equipos de climatización y ductos Geotextil, pasta de sellado y poliuretano en 3 capas.	2 un	$89.000	**$178.000**
Sello perimetral de claraboyas Geotextil, pasta de sellado y poliuretano en 3 capas.	1 un	$89.000	**$89.000**
		Subtotal neto	**$8.041.500**
		IVA 19%	**$1.527.885**
TOTAL REFERENCIAL			**$9.569.385**

Forma de pago sugerida: 50% de anticipo ($4.784.693) y 50% a la recepción de la obra. Valores sujetos a cotización formal.

RECOMENDACIONES DE MANTENCIÓN

- Realizar una revisión visual de la cubierta una vez al año, idealmente antes del invierno.
- Mantener limpias las bocas de desagüe y canaletas, especialmente en otoño.
- Reaplicar la capa de terminación cada 4 a 5 años para prolongar la vida útil del sistema.

OBSERVACIONES DEL TÉCNICO

- La aplicación requiere al menos 48 horas sin lluvia, temperatura entre 5 y 35 °C y humedad relativa inferior al 85%.
- Debido a la humedad del sustrato, se recomienda un periodo de secado antes de iniciar la aplicación.
- Se recomienda retirar maceteros, mobiliario y elementos sueltos antes del inicio de los trabajos.
- Los trabajos en altura requieren líneas de vida y anclajes certificados, que serán provistos por Waterproofings.
- Se sugiere ejecutar en primavera; coordinar acceso por la sala de máquinas con el administrador.

EJEMPLO

CONDICIONES Y ALCANCE DEL INFORME

Alcance	Este informe se basa en una inspección visual y en mediciones no destructivas realizadas en la fecha indicada. No incluye ensayos de laboratorio, sondeos destructivos ni cálculo estructural.
Presupuesto	El presupuesto es referencial, en pesos chilenos, con partidas netas e IVA indicado por separado. Tiene una validez de 30 días y se formaliza mediante una cotización. Se factura la superficie real medida en obra.
Garantía	La garantía de los trabajos se indica en la cotización formal y aplica sobre el sistema instalado por Waterproofings, sujeta a la mantención recomendada.
Clima y ejecución	La fecha de ejecución depende de las condiciones climáticas requeridas por el sistema (sustrato seco, temperatura y humedad adecuadas, sin lluvia durante el curado).
Seguridad	Los trabajos se ejecutan conforme a la Ley 16.744 y al DS 594, con elementos de protección personal y, en altura, con líneas de vida certificadas.
Datos personales	Los datos y fotografías se tratan conforme a la Ley 19.628 sobre protección de la vida privada y se usan solo para la prestación del servicio. El cliente puede solicitar su eliminación escribiendo a contacto@waterproofings.cl.
Responsabilidad	Waterproofings no se responsabiliza por daños preexistentes ni por intervenciones de terceros posteriores a la visita.

Jerico Allende
Supervisor de obras y visitas técnicas · Waterproofings · firmado en terreno
11-11-2026 19:16

Comunidad Edificio Ejemplo
RUT 11.111.111-1 · Conformidad de la visita técnica (sin firma)



WATERPROOFINGS
IMPERMEABILIZACION INDUSTRIAL
Impermeabilización industrial y domiciliaria · www.waterproofings.cl

¿Desea avanzar?
Responda este informe por WhatsApp al +56 9 5001 9750 o escriba a contacto@waterproofings.cl y le enviamos la cotización formal.