Tu informe pericial
Hechos. Análisis. Conclusiones.

VALENTÍN NARANJO / CONSULTOR TÉCNICO DE CONFIANZA

Esta es la estructura del informe que prepararé para tu caso: un documento ordenado, comprensible y orientado a la decisión que necesitas tomar.

Qué vas a recibir

Un estudio que reúne los antecedentes y la documentación relevante, describe lo observado en el inmueble, analiza técnicamente los hechos y responde al objeto del encargo mediante conclusiones fundamentadas.

Una estructura clara, adaptada a ti

Este modelo muestra cómo organizo el trabajo. Los apartados concretos, las comprobaciones, las evidencias y la extensión se ajustan a tu vivienda, a las preguntas que debemos resolver y al servicio contratado.

Índice

0. Introducción y alcance
1. Datos a considerar y antecedentes
1.3. Reconocimiento del inmueble
2.1. Conceptos y criterios de análisis
2.2. Estudio técnico y constructivo
3. Conclusiones y próximos pasos
Anexos. Documentación y evidencias

Sobre esta muestra

Modelo orientativo de estructura y contenido. No contiene datos de clientes, mediciones de una vivienda ni conclusiones de un expediente real. El informe de tu encargo recogerá su objeto, evidencias y conclusiones específicas.

0 / Introducción y alcance

La pregunta que vamos a resolver

El informe comienza definiendo para qué se solicita: estudiar un daño, analizar sus posibles causas, documentar el estado de un inmueble o fundamentar técnicamente una posición. Ese objetivo guía el resto del estudio.

Qué incluye el encargo

Se concreta el inmueble y los elementos objeto de estudio, la documentación que se revisará y las comprobaciones previstas. También se identifica el servicio contratado y el acompañamiento que forma parte de él.

Cómo se organiza la respuesta

Primero expongo los datos disponibles. Después explico su significado técnico. Por último, respondo a las cuestiones del encargo con conclusiones que puedas entender y utilizar.

Objetividad

Las conclusiones se apoyan en los hechos estudiados y en las evidencias disponibles. El informe distingue entre observaciones, información aportada, hipótesis y valoraciones técnicas.

Lenguaje comprensible

Los términos necesarios se explican en su contexto. La intención es que entiendas qué se ha estudiado, qué se ha encontrado y por qué se llega a una conclusión.

En tu informe

Encontrarás el objeto del encargo, el alcance y el método de trabajo definido para tu caso.

1 / Datos a considerar y antecedentes

1.1 / Características del inmueble

Se describen los elementos del edificio y de la vivienda que influyen en el problema estudiado: configuración, uso, sistemas constructivos y relación entre las zonas afectadas.

1.2 / Historia del problema

Se organiza la secuencia de hechos relevantes: cuándo se advirtió la incidencia, cómo ha evolucionado, qué actuaciones se han realizado y qué información existe de cada fase.

Documentación aportada

Según el encargo, se revisan presupuestos, contratos, fotografías anteriores, comunicaciones, informes y otros documentos relacionados con la cuestión técnica.

Datos y fuentes

La información facilitada se distingue de lo observado directamente. Los hechos relevantes se relacionan con la fuente que los respalda para que el razonamiento pueda seguirse.

Intervenciones anteriores

Cuando existen reparaciones o reformas sucesivas, se diferencia el alcance de cada actuación. Esto ayuda a entender el estado actual y la relación entre los distintos trabajos.

En tu informe

Recibirás una síntesis ordenada de los antecedentes y de las fuentes empleadas en el estudio.

1.3 / Reconocimiento del inmueble

Qué se inspecciona

Se describen las zonas y los elementos examinados en relación con el objeto del encargo. El recorrido y las comprobaciones se adaptan a la situación concreta de la vivienda.

Qué se observa

Las manifestaciones se documentan de forma precisa: localización dentro del ámbito estudiado, aspecto, extensión y relación con los elementos constructivos próximos.

Comprobaciones y mediciones

El informe recoge las comprobaciones realizadas y los instrumentos utilizados cuando corresponda, junto con los datos necesarios para interpretar sus resultados.

Evidencias fotográficas

Las imágenes pertinentes se identifican y se relacionan con las observaciones. Su función es ayudarte a reconocer el hecho descrito y sostener el análisis técnico.

Condiciones de la visita

Se deja constancia de las circunstancias relevantes del reconocimiento, incluidos los elementos accesibles y las cuestiones que precisen comprobaciones complementarias.

En tu informe

Podrás distinguir lo observado durante la visita de la información histórica y de las conclusiones del estudio.

2.1 / Conceptos y criterios de análisis

Entender antes de decidir

Se explican los conceptos técnicos necesarios para comprender el problema. La explicación se centra en tu caso y en los elementos que intervienen en él.

Manifestación y causa

Una mancha, un desprendimiento o una fisura son manifestaciones visibles. Su análisis requiere estudiar las circunstancias y los sistemas que pueden explicar su aparición.

Ejemplo de enfoque: humedades

Cuando el encargo trata sobre humedades, se estudia el posible origen del agua y su relación con la envolvente, las instalaciones, el ambiente interior o el terreno, según proceda.

Relación entre elementos

El funcionamiento de un componente se analiza dentro de su conjunto: encuentros, materiales, instalaciones y condiciones de uso que puedan influir en el comportamiento observado.

Criterios aplicables

Se identifican los criterios técnicos y las referencias que resulten pertinentes para el objeto del encargo y sus circunstancias.

En tu informe

Tendrás la explicación necesaria para comprender el razonamiento, sin depender de una lista de términos técnicos.

2.2 / Estudio técnico y constructivo

Análisis de las evidencias

Se relacionan las observaciones, los antecedentes y las comprobaciones para estudiar las explicaciones compatibles con los hechos.

Origen y factores que intervienen

Se analizan las causas que pueden fundamentarse y los factores que contribuyen al problema. Se indica el grado de apoyo que ofrece la información disponible.

Trabajos contratados y realizados

Cuando sea parte del encargo, se compara el alcance documental de una obra con la información disponible sobre su ejecución, diferenciando reparación, sustitución y ampliación.

Actuaciones sucesivas

Si el inmueble ha cambiado entre distintas fases, se tiene en cuenta esa cronología al interpretar fotografías, documentos y observaciones actuales.

Comprobaciones complementarias

Cuando una cuestión requiera ampliar el estudio, se explica qué información adicional conviene obtener y para qué serviría.

En tu informe

Encontrarás el razonamiento que conecta cada conclusión con los datos estudiados. El análisis responde al objetivo acordado para tu caso.

3 / Conclusiones y próximos pasos

Respuestas a tu encargo

Las conclusiones se organizan en torno a las preguntas del estudio. Se explica qué se ha identificado y qué significado tiene para el objetivo que necesitas resolver.

Fundamento de cada conclusión

Las respuestas se relacionan con el análisis desarrollado y las evidencias disponibles, distinguiendo hechos comprobados de valoraciones o hipótesis pendientes de contraste.

Prioridades

Cuando proceda, se señalan las cuestiones que requieren atención y el orden de actuación recomendado desde el punto de vista técnico.

Propuestas y decisiones

El informe puede orientar comprobaciones, actuaciones o alternativas según el alcance contratado. Te explicaré cómo utilizar esa información para avanzar con criterio.

Acompañamiento

La reunión con el vendedor, la ratificación judicial y el asesoramiento legal corresponden a los servicios que incluyen esas actuaciones. Definiremos el camino adecuado para tu situación.

En tu informe

Recibirás conclusiones comprensibles y vinculadas a tu objetivo, junto con los próximos pasos técnicos que correspondan al encargo.

Anexos / Documentación y evidencias

Anexo 1 / Información del inmueble

Cuando resulte pertinente, se incorpora la documentación que permite situar y comprender los elementos analizados: planos, esquemas o información descriptiva relacionada con el objeto de estudio.

Anexo 2 / Soporte documental

Se organiza la información de apoyo relevante para el razonamiento: documentos examinados, registros de comprobaciones y referencias necesarias.

Reportaje fotográfico

Las fotografías se ordenan para que puedas relacionarlas con las observaciones y las conclusiones. La selección responde a su utilidad como evidencia.

Un documento trazable

Los anexos complementan el cuerpo del informe. La organización permite seguir la relación entre dato, análisis y conclusión.

Tratamiento de la información

El informe de tu encargo incluirá los datos necesarios para su finalidad y se entregará por el canal acordado. Las muestras públicas se presentan sin información privada de clientes.

Qué representa esta muestra

La estructura que has visto es la base de mi trabajo documental. Tu informe se desarrollará con los datos, el estudio y las conclusiones de tu propio caso.