

# *BRADPORT Home Inspection*

Inspección de propiedades



Paseo Jacarandas #1215 Casa 24, Zapopan Jalisco, 44320

Inspection prepared for: Ing. Manuel Lopez Vergara

Inspection Date: 10/29/2008 Time: 9:30am

Age: 20 años aprox Size: 250mt2 aprox

Weather: Asoleado

Inspector: Alejandro Quiñones Garcin

License #

**Bradport**  
**Home Inspection**

# Cimientos

## 1. Tipo de construcción

Materials: Estructura de Viga, ladrillo y cemento.

## 2. Cimentación

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
X				

Materials: Castillos, ladrillo, cal y arena

## 3. Columnas y vigas

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

Materials: Acero

Observaciones: Se recomienda llamar a un Ingeniero Estructural para que evalúe si el asentamiento del subsuelo ha afectado o no la eficiencia de las columnas y vigas.

## 4. Subsuelo y suelo

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
X				

Observaciones: Se observó hundimiento en el subsuelo. La casa se esta inclinando hacia el lado noreste de la propiedad (hacia el jardín derecho).

## 5. Estructura en piso

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Materials: Losa de cemento • No visible



La casa se inclina hacia el lado derecho.

## 6. Estructura de paredes

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
X				

Materials: Ladrillo y cemento

Observaciones: Gran parte de las paredes del lado derecho de la casa estan cuarteadas. Estas grietas indican inclinación de la casa hacia ese lado debido al asentamiento del subsuelo. Problema mayor. Se recomienda un análisis estructural para evaluar el problema.



Grietas significativas en cuarto de servicio



Grietas importante en cuarto segundo piso



Grietas externas



Otra grieta



Grietas al lado del aire acondicionado de pared



Grieta en regaderas



Grieta en regaderas. Misma grieta en ambos baños.

**7. Estructura del techo**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

**Materiales:** Vigas de acero

**Observaciones:** Se recomienda llamar a un Ingeniero Estructural para que evalúe si el asentamiento del subsuelo ha afectado o no la estructura del techo.

**8. limitantes**

Como se describe en el contrato de inspección, esta inspección visual está limitada a lo siguiente:

No nos hacemos responsables de futuras filtraciones en las paredes o cimentación.

Los elementos estructurales que se encuentran debajo de los terminados no se pudieron inspeccionar.

Solo una muestra representativa de los componentes de la estructura fueron revisados.

Los cálculos estructurales o servicios arquitectónicos no son parte de la inspección de la propiedad.

## Areas Externas

**1. Tipo de recubrimiento en paredes**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A

**Materiales:** Enjarre

**Observations:** Manchado  
• Agrietado • Parchado

**2. Cornizas**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**Materiales:** Ladrillo y enjarre

**3. Puertas exteriores**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**Materiales:** Metal • Madera

**4. Ventanas/Marcos de las puertas y proteccion**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A

**Materiales:** Ventanería de aluminio

**Observaciones:** El mosquitero de la ventana en la cochera esta safoado y dañado. Se recomienda reparar o reemplazar.



Mosquitero dañado en ventana de la cocina



Grieta, separación de elementos. Ventana de la cochera



Cristal quebrado en ventana de la cochera

**5. Sellador**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Se necesitan sellar algunas ventanas.

**6. Entrada de los coches**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**7. Entrada peatonal y caminos**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

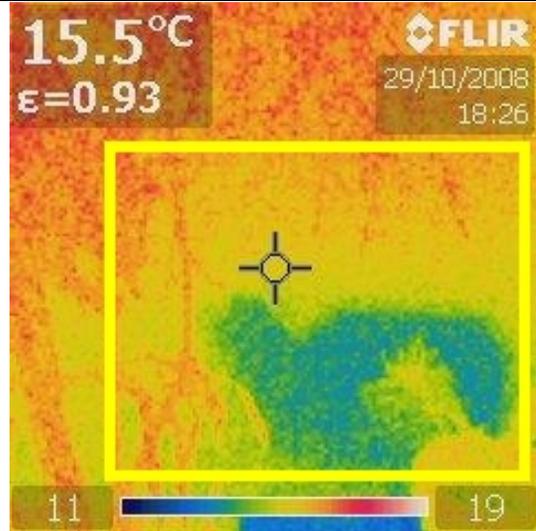
**8. Patios**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

**Observaciones:** Las paredes del patio trasero junto al jardín estan húmedas y enlameadas. Se recomienda raspar y volver a pintar.



Humedad en paredes



Humedad en paredes

**9. Escaleras entrada principal**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**10. Vegetación que afecta a la estructura**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**11. Bardas perimetrales**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

**Materiales:** Ladrillo

**Observaciones:** Las bardas perimetrales del jardín estan húmedas y enlameadas. Se recomienda raspar y pintar.

**12. Limitantes**

**LIMITANTES DE LA INSPECCIÓN DE EXTERIORES**

Como se discutió y describió en el contrato de inspección, esta es una inspección visual limitada a las siguientes condiciones:

Se inspeccionó una muestra representativa de los componentes externos y no todos los componentes externos.

La inspección no incluye asesoría en peligros geológicos, geotécnicos, o condiciones hidrológicas, o peligros ambientales.

Cortinas, mallas, adornos, o accesorios estacionales similares, cercas, artículos recreativos, muelles, control de erosión y cualquier medio de estabilización no son inspeccionados a no ser que se hallan especificado en el contrato.

Favor de tomar como referencia el contrato de preinspección para ver el alcance de esta inspección.

# Techo

**1. Estilo e inclinación**

**Materiales:** La casa tiene: • Convinación de techo plano y techo de una caída.

**2. Método de inspección**

Se caminó sobre la asotea.

**3. Materiales en el Techo (recubrimientos y fachada)**

**Materiales:** Tejas de barro y recubrimientos.

**4. Edad aproximada y capas recubrimiento**

De uno a cinco años.

**5. Estado de conservación del Techo**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

**Observaciones:** El impermeabilizante no esta aplicado de la manera eficiente, ya que hizo falta raspar el techo para aplicar la capa. Se notaron levantamientos y deterioro del impermeabilizante. Se recomienda raspar para volver a aplicar el recubrimiento y evitar futuras humedades y filtraciones.



Remover tejas. Guardan humedad.



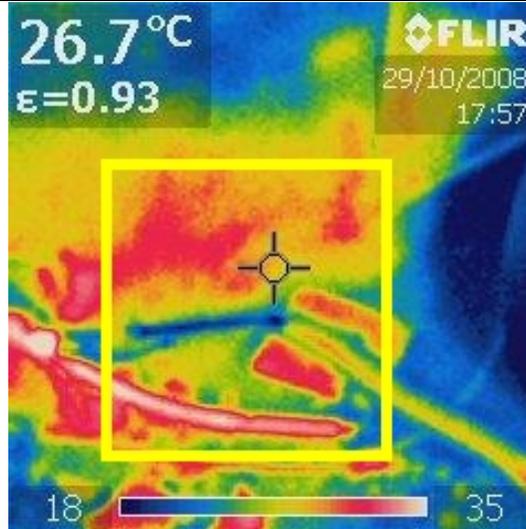
Impermeabilizante deteriorado. Raspar e impermeabilizar nuevamente



Aplicación deficiente del impermeabilizante



Limpiar. Poca ventilación, se guarda humedad.



Limpiar. Poca ventilación, se guarda humedad.

6. Chimeneas al exterior

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Materiales: N/A

7. Sistema de drenaje del techo (bajantes)

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

Materiales: Plástico/Vinyl/PVC

8. Tragaluces (Domos)

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

Materiales: Burbuja de plástico

Observaciones: La casa cuenta con dos tragaluces. Estos fueron reparados para evitar las filtraciones de agua. Quedaron residuos de humedad en la parte interior de la casa (closets). Se recomienda raspar y volver a pintar.



Tragaluz reparado. Problema solucionado aparentemente



Humedad anterior. Raspar y resanar.

## 9. Limitantes

Como se estipula en el contrato, esta inspección es visual limitada a los siguiente:

No se inspecciona toda la superficie interna de los techos para detectar goteras.

La evidencia de goteras pasadas puede haber sido por los acabados anteriores.

Los cálculos estimados en la vida esperada de los techos y sus recubrimientos son aproximados y no exime de que puedan existir goteras o escurrimientos debidos a lluvias, tormentas u otros factores externos.

Las antenas y el interior de las chimeneas no son fáciles de acceder, por lo que no se pudieron inspeccionar y podrían necesitar reparaciones.

La inspección del techo puede ser limitada por el acceso, condición, clima u otros factores de seguridad.

Favor de revisar el contrato de pre inspección donde se describe el alcance y limitantes de la inspección.

## Cochera

## 1. Tipo de cochera

Materials: Anexa 2 automoviles

## 2. Puertas de la cochera

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
				X

## 3. Puerta de servicio

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Presente

## 4. Piso de la cochera

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

## 5. Ventanas en cochera

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

## 6. Limitantes

## LIMITANTES DE LA INSPECCIÓN DE LA COCHERA

Como esta prescrito es el contrato de preinspección, esta es una inspección visula solamente. La inspección estuvo limitada (pero no restringida) a las siguientes condiciones:

\* Los componentes detras de las superficies terminadas no se pudieron inspeccionar.

\* Se observó el drenaje de la cochera pero no se probó su funcionamiento.

Favor de tomar como referencia el contrato de preinspección para ver el alcance de esta inspección.

## Eléctrico

1. Capacidad del servicio eléctrico

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Materials: Servicio principal de 120/240 Volts

2. Linea de entrada

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Subterraneo

3. Cables de la linea de entrada

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Materials: Cobre

4. Equipo de servicio de entrada y switch general

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Localizados en la entrada del fraccionamiento

5. Cableado subterraneo

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Materials: Cobre

6. Panel eléctrico principal

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Fabricante: CFE

7. Protección de Pastillas y fusibles

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Interruptores • Fusibles

8. Sub Paneles auxiliares

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

Localizado en: • Cuarto de servicio • Asotea (aire acondicionado)

Observaciones: El sub panel eléctrico del aire acondicionado esta al descubierto. Se recomienda sellar y proteger para evitar oxidación.



Sistema eléctrico 120/220.

9. Método de cableado

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A

Materials: Conducto

**10. Enchufes GFCI y AFCI**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Enchufes GFCI (3 entradas)

**11. Detectores de humo**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
				X

**12. Limitantes**

LIMITANTES DE LA INSPECCIÓN ELÉCTRICA

Como esta prescrito es el contrato de preinspección, esta es una inspección visula solamente. La inspección estuvo limitada (pero no restringida) a las siguientes condiciones:

No se inspeccionan los componentes eléctricos por detras de las superficies con acabados.

Solo se inspecciona una muestra representativa de los enchufes y apagadores.

Puede que no se inspeccionen los componentes eléctricos cuando el acceso sea restringido por muebles o almacenamiento de objetos.

La inspección no incluye controles remotos, sistemas de alarma y sus componentes, cables de bajo voltaje, sistemas y otros componentes que no sean parte del sistema primario de electricidad.

Favor de hacer referencia al contrato de preinspección para una explicación detallada del alcance de esta inspección.

# Calefacción

**1. Fuente de energía**

Materials: N/A

# Aire Acondicionado

**1. Descripción de la Fuente de energía**

Materials: Electricidad

**2. Tipo de sistema central**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A

Fabricante: Carrier (2 toneladas 24,000 BTU's) • LG (de pared)  
Observaciones: Se probaron y funcionaron correctamente.

**3. Edad aproximada**

3 • años aproximadamente

**4. Capacidad**

2 Toneladas • El aire de pared no se pudo determinar

**5. Fusibles y circuitos interruptores**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Fusibles  
Observaciones: Los fusibles del aire acondicionado LG, ubicado en la asotea estan expuestos al interperie. Se recomienda sellar para evitar su oxidación.



Caja expuesta, se esta oxidando y necesita sellarse.

## 6. Limitantes

### LIMITANTES DE LA INSPECCIÓN DE AIRE ACONDICIONADO / CALEFACCIÓN

Como esta prescrito es el contrato de preinspección, esta es una inspección visula solamente. La inspección estuvo limitada (pero no restringida) a las siguientes condiciones:

- Los aires acondicionados montados en pared o ventana no se inspeccionan.
- No se inspecciona la adecuación del suministro de enfriado o el balance de distribución.

# Áreas internas

## 1. Materiales en paredes y techos

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
<input type="checkbox"/>				

Materiales: Enjarre



Rastros de humedad atras del refrigerador. No está activa.

**2. Pisos**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
	X			

**Materiales:** Laminado • duela • azulejo • Mosaico

**Observaciones:** La duela que se encuentra en la sala esta levantada en varias partes. Se recomienda reparar. Esto es un asunto de seguridad peatonal.



Duela en la sala levantada.

**3. Estado de las ventanas**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

**Materiales:** aluminio

**Observaciones:** Alguno mosquiteros estan safados.

**4. Puertas**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**5. Closets**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

**Observaciones:** usado • No se inspeccionaron en su totalidad debido a objetos personales.

**6. Escaleras y barandales**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**7. Timbre**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
				X

**8. Ventiladores de techo**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
				X

**9. Limitantes**

Como esta prescrito es el contrato de preinspección, esta es una inspección visula solamente. La inspección estuvo limitada (pero no restringida) a las siguientes condiciones:

- Muebles, almacenamiento, accesorios y/o objetos colgados no se mueven al inspeccionar y pueden bloquear defectos presentes.
- Alfombras, sistemas de aspiradora centrales, objetos del hogar, objetos recreacionales, pintura, papél tapiz y otros acabados no se inspeccionan.

Favor de hacer referencia al contrato de preinspección para una explicación detallada del alcance de esta inspección.

# Cocina/Aparátos eléctricos/Lavandería

**1. Gabinetes y cajones**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

**Observaciones:** Madera • En buen estado. La visagra de la puerta a un lado del refrigerador esta rota. Se recomienda reemplazar.



Perilla en cocina dañada



Visagra quebrada

**2. Barras**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**Observaciones:** Funcional

**3. Lava Vajillas**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
				X

**4. Desecho de basura**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
				X

**5. Horno**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

## 6. Refrigerador

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

## 7. Lavadora

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
				X

## 8. Secadora

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
				X

## 9. Ventilación de la secadora

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

## 10. Área de servicio

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Materiales: Fregadero(s) de cemento

## 11. Limitantes

## LIMITANTES DE LA INSPECCIÓN DE APLICACIONES / COCINA / LAVANDERIA

Los aparatos y aplicaciones se prueban al prenderlos por un corto periodo de tiempo. Se recomienda que se revise y se contrate un servicio de garantía. También se recomienda que se prueben los aparatos antes de cerrar la operación.

Como esta prescrito es el contrato de preinspección, esta es una inspección visual solamente. La inspección estuvo limitada (pero no restringida) a las siguientes condiciones:

- Termoestatos, relojes y otros funciones especializadas pueden no ser probados.
- La calibración, funcionalidad de relojes, efectividad, eficiencia, y el funcionamiento en general de los aparatos electrónicos esta fuera del alcance de la inspección.

Favor de hacer referencia al contrato de preinspección para una explicación detallada del alcance de esta inspección.

## Plomería/Baños

## 1. Fuente de suministro de agua

Materiales: Suministro de agua público

## 2. Tipo de tubería de entrada a la propiedad

Materiales: Cobre

## 3. Ubicación de la válvula principal de agua

Ubicación: En la cochera

## 4. Tuberías internas

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

Materiales: Cobre

**5. Tuberías internas de Gas**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**Materiales:** Cobre

**6. Baños**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**Materiales:** Bajo fluido 1.6 Galones

**Ubicación:** Recámara principal • Medio baño • Baños completos en el segundo piso  
• Baño de cuarto de servicio

**7. Lavabos**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**Materiales:** Porcelana • Cerámica

**Ubicación:** Recámara principal • Medio baño • Baños completos en el segundo piso

**Observaciones:** El lavabo del medio baño en planta baja esta goteando. Se recomienda ajustar para evitar el goteo y desperdicio de agua. El cuarto de servicio no tiene lavabo.

**8. Tinas/Alrededores/Aditamentos**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
				X

**Materiales:** N/A

**9. Regaderas/Puertas/Alrededores**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

**Materiales:** Las puertas son de: • Plástico • Aluminio

**Ubicación:** Recámara principal • Baños completos en el segundo piso  
• Baño de cuarto de servicio

**Observaciones:** Las puertas de las regaderas en los baños no se deslizan correctamente, sobre todo la de la recámara que da al jardín, ya que se atora y se tiene que levantar para ser deslizada.

**10. Llaves de agua**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

**Ubicación:** Medio baño

**11. Coladeras**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**Ubicación:** Recámara principal • Medio baño • Baños completos en el segundo piso  
• Baño de cuarto de servicio

**12. Ventilación en baños**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

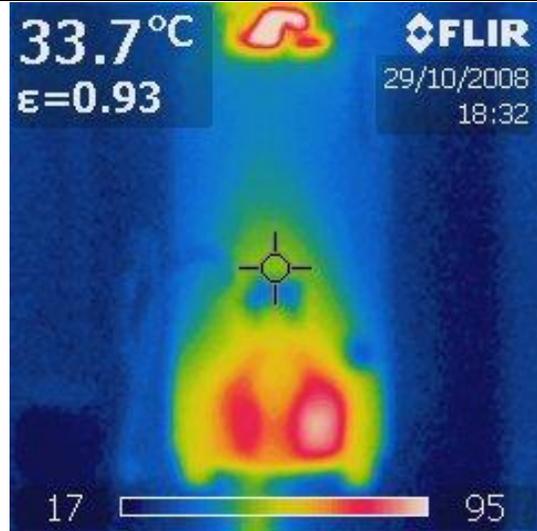
**13. Boilers**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**Fabricante:** Rheem



Boiler en buen estado



Distribución correcta de calor del bóiler

**14. Edad del boiler**

Edad aproximada: 3 años aproximadamente

**15. Tinaco**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
		X		

Asbesto

**Observaciones:** La llave principal de agua del tinaco esta goteando y esto crea humedad constante en el techo, lo que puede ocasionar filtraciones y humedades futuras. Se recomienda reparar.



Llave principal gotea constantemente

**16. llaves en el exterior de la casa**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**Materiales:** No probadas

**17. Presión del agua**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
			X	

**Presión observada:** Probado en varios baños de la propiedad

**18. Limitantes**

LIMITANTES DEL LA INSPECCIÓN DE PLOMERIA Y BAÑOS

Como esta prescrito es el contrato de preinspección, esta es una inspección visula solamente. La inspección estuvo limitada (pero no restringida) a las siguientes condiciones:

No se inspeccionan sistemas de plomería que estan tapados por terminados y/ objetos almacenados (debajo de los fregaderos), debajo de la estructura o bajo el suelo.  
La cantidad de agua y calidad del agua no son probadas a no ser que se especifique en el contrato por separado.

Las conexiones de la lavadora de ropa.

Sistemas solares de agua, aspersores de agua del jardin o fuego no son ispeccionados a no ser que se especifiquen por separado en el reporte.

Favor de hacer referencia al contrato de preinspección para una explicación detallada del alcance de esta inspección.

# Chimeneas

**1. Chimeneas**

Grave	Malo	Reg	Seguro	N/A
				X

Materials: N/A

## Resumen y observaciones

Cimientos		
Page 1 Item: 3	Columnas y vigas	Se recomienda llamar a un Ingeniero Estructural para que evalúe si el asentamiento del subsuelo ha afectado o no la eficiencia de las columnas y vigas.
Page 1 Item: 4	Subsuelo y suelo	Se observó hundimiento en el subsuelo. La casa se esta inclinando hacia el lado noreste de la propiedad (hacia el jardín derecho).
Page 3 Item: 6	Estructura de paredes	Gran parte de las paredes del lado derecho de la casa estan cuarteadas. Estas grietas indican inclinación de la casa hacia ese lado debido al asentamiento del subsuelo. Problema mayor. Se recomienda un análisis estructural para evaluar el problema.
Page 3 Item: 7	Estructura del techo	Se recomienda llamar a un Ingeniero Estructural para que evalúe si el asentamiento del subsuelo ha afectado o no la estructura del techo.
Areas Externas		
Page 3 Item: 1	Tipo de recubrimiento en paredes	Manchado • Agrietado • Parchado
Techo		
Page 7 Item: 5	Estado de conservación del Techo	El impermeabilizante no esta aplicado de la manera eficiente, ya que hizo falta raspar el techo para aplicar la capa. Se notaron levantamientos y deterioro del impermeabilizante. Se recomienda raspar para volver a aplicar el recubrimiento y evitar futuras humedades y filtraciones.