Evaluación del Estado de la Propiedad Comercial

Propiedad	Sample Commerce Center (SAMPLE REPORT) 1000 Sample Way, Temecula, CA 92590
Preparado para	Sample Client LLC
Fecha de la evaluación	15 de octubre de 2026
Realizado por	Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com 100 Example Street, Temecula, CA 92590



MUESTRA

Esta evaluación se realizó de acuerdo con el CCPIA ComSOP y ASTM E2018-24.

Reserva de Capital a 10 Años

Primero se listan las reparaciones necesarias ahora. Debajo, cada elemento que se espera necesite reemplazo o reparación dentro de diez años, deficiente o no, se coloca en el año en que termina su vida útil restante. Costos en dólares de hoy.
La última columna suma 3% de inflación al año: el año 1 está en dólares de hoy y cada año siguiente crece una vez más.

Año	Elemento	Sección	Dólares de hoy	Con 3% de inflación
Ahora	Riesgos de tropiezo en andadores	Mejoras del sitio	$2,800	
	Costuras de membrana levantadas	Techos	$9,500	
	Drenajes o gárgolas obstruidos	Techos	$1,200	
	Barandal flojo o bajo	Terrazas, balcones y porches	$2,400	

Año	Elemento	Sección	Dólares de hoy	Con 3% de inflación
	Prueba de contraflujo vencida o no mostrada	Plomería	$350	
	Ducto de humo o ventilación dañado	Calefacción	$1,800	
	Serpentines sucios o dañados	Aire acondicionado y ventilación	$3,600	
	Espacio libre obstruido	Sistema eléctrico	$250	
	Directorio faltante o incorrecto	Sistema eléctrico	$400	
	Certificado de inspección del ascensor vencido	Transporte vertical (ascensores y escaleras mecánicas)	$650	
	Inspección de alarma vencida	Seguridad humana y protección contra incendios	$1,500	
	Extintores vencidos o faltantes	Seguridad humana y protección contra incendios	$900	
	Señales de salida o luces de emergencia sin funcionar	Seguridad humana y protección contra incendios	$2,200	
	Acumulación de grasa en campana o ducto	Áreas de cocina comercial	$1,600	
	Inspección del sistema de supresión vencida	Áreas de cocina comercial	$750	
	Reparaciones necesarias ahora - total		**$29,900**	**$29,900**
1	Calentador de agua pasado su vida esperada	Plomería	$4,800	
	Problemas en el drenaje de condensado	Aire acondicionado y ventilación	$1,500	
	Plafones manchados por agua	Elementos interiores (puertas, ventanas e interiores)	$3,400	
	Servicio de trampa de grasa no comprobado	Áreas de cocina comercial	$1,800	
	Total del año 1		**$11,500**	**$11,500**
2	El agua no se aleja del edificio	Mejoras del sitio	$6,500	
	Sellador dañado en juntas	Muros exteriores y envolvente del edificio	$14,000	
	Muebles con fugas o desgastados	Plomería	$3,200	
	Iluminación del sitio apagada o dañada	Sistema eléctrico	$9,600	
	Aislamiento faltante o desplazado	Ventilación y aislamiento de espacios sin terminar	$4,200	
	Total del año 2		**$37,500**	**$38,625**
3	Grietas en mampostería y juntas abiertas	Estructura y subestructura	$6,500	
	Vidrio aislante dañado	Muros exteriores y envolvente del edificio	$7,800	
	Unidad de azotea pasada su vida esperada	Aire acondicionado y ventilación	$96,000	
	Total del año 3		**$110,300**	**$117,017**
4	Grietas y desgaste en el asfalto	Mejoras del sitio	$38,000	

MUESTRA

Año	Elemento	Sección	Dólares de hoy	Con 3% de inflación
	Termostatos o controles con fallas	Aire acondicionado y ventilación	$8,400	
	Total del año 4		**$46,400**	**$50,703**
5	Superficie desgastada o agrietada	Terrazas, balcones y porches	$5,500	
	Acabados de piso desgastados o dañados	Elementos interiores (puertas, ventanas e interiores)	$28,000	
	Total del año 5		**$33,500**	**$37,705**
6	Techo cerca del fin de su vida útil	Techos	$185,000	
	Total del año 6		**$185,000**	**$214,466**
7	Ascensor envejecido o poco confiable	Transporte vertical (ascensores y escaleras mecánicas)	$140,000	
	Acabados de baños desgastados	Elementos interiores (puertas, ventanas e interiores)	$36,000	
	Total del año 7		**$176,000**	**$210,153**
8	Puertas exteriores desgastadas (no deficiente)	Muros exteriores y envolvente del edificio	$12,000	
	Total del año 8		**$12,000**	**$14,758**
9	Nada programado		$0	$0
10	Nada programado		$0	$0
	Total a 10 años		**$612,200**	**$694,927**
	Total, incluidas las reparaciones necesarias ahora		**$642,100**	**$724,827**

MUESTRA

1. Mejoras del sitio

Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

Grietas y desgaste en el asfalto - Deficiente

Costo de corrección: $38,000 · Vida útil restante: 4 años

El pavimento de asfalto muestra grietas generalizadas, desgaste superficial y rayas despintadas.
Recomendación: Rellenar grietas y aplicar sellador ahora, volver a pintar las rayas y presupuestar una nueva carpeta en el año indicado.



Riesgos de tropiezo en andadores - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $2,800

Hay losas de banqueta levantadas o hundidas que dejan bordes con riesgo de tropiezo.
Recomendación: Rebajar, nivelar o reemplazar las losas afectadas pronto.



El agua no se aleja del edificio - Deficiente

Costo de corrección: $6,500 · Vida útil restante: 2 años

El agua superficial se acumula junto al edificio o en zonas pavimentadas en lugar de llegar a los drenajes.
Recomendación: Renivelar o agregar drenajes para que el agua se aleje del edificio; limpiar las coladeras existentes.



2. Estructura y subestructura

Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

MUESTRA

Grietas en mampostería y juntas abiertas - Deficiente

Costo de corrección: $6,500 · Vida útil restante: 3 años

Se observaron grietas escalonadas y juntas de mortero erosionadas en los muros de mampostería.
Recomendación: Rejuntar y reparar las piezas agrietadas. Que un ingeniero revise cualquier grieta más ancha en un extremo.



Sin deficiencia estructural observada - No deficiente

La estructura visible estaba en condición de servicio acorde con su edad. No se observó deficiencia en las áreas accesibles.
Recomendación: Observación de rutina durante el mantenimiento normal.

3. Techos

Sección preparada por: Alex Sample, Sample Roofing Co.

Costuras de membrana levantadas - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $9,500

Las costuras de la membrana de una capa están levantadas o abiertas en algunos puntos, lo que permite que el agua pase debajo.
Recomendación: Que un contratista de techos repare las costuras ahora y planear el reemplazo al final de su vida restante.



Techo cerca del fin de su vida útil - Deficiente

Costo de corrección: $185,000 · Vida útil restante: 6 años

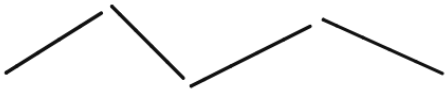
La cubierta muestra desgaste general, parches y envejecimiento propios de un sistema cerca del fin de su vida útil.
Recomendación: Presupuestar el reemplazo en el año indicado y mantener las reparaciones hasta entonces.

Drenajes o gárgolas obstruidos - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $1,200

Los drenajes, gárgolas o canaletas están obstruidos con basura o les faltan rejillas.
Recomendación: Limpiarlos y colocar las rejillas faltantes; incluir la limpieza de drenajes en el programa de mantenimiento.

MUESTRA



Firmado electrónicamente por Alex Sample el 15 de octubre de 2026, 15:14 (America/Los_Angeles).
SHA-256 de la imagen de la firma: 33dfdfecc0bd11fb531ad3e92ecd748128fa2231a7ca5344fc7f02b9b4578b56

4. Muros exteriores y envolvente del edificio

Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

Sellador dañado en juntas - Deficiente

Costo de corrección: $14,000 · Vida útil restante: 2 años

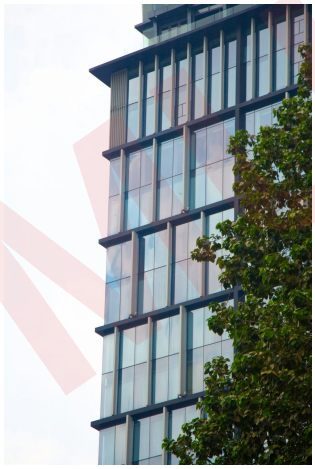
El sellador en juntas de muros, ventanas o cancelería está agrietado, endurecido o despegado.
Recomendación: Retirar y reemplazar el sellador con un producto compatible.



Vidrio aislante dañado - Deficiente

Costo de corrección: $7,800 · Vida útil restante: 3 años

Varias unidades de vidrio aislante están empañadas entre los cristales, lo que indica que el sello falló.
Recomendación: Reemplazar las unidades dañadas; normalmente los marcos pueden quedarse.



MUESTRA

Puertas exteriores desgastadas - No deficiente

Costo de reemplazo: $12,000 · Vida útil restante: 8 años

Las puertas exteriores rozan, no cierran bien o tienen burletes y herrajes desgastados.

Recomendación: Ajustar o reemplazar herrajes y burletes; reemplazar las puertas que ya no tengan reparación.



5. Terrazas, balcones y porches

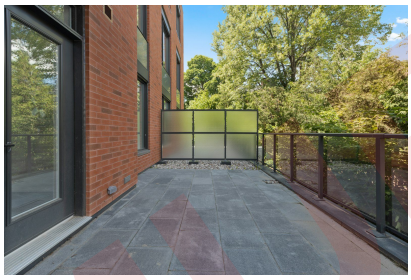
Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

Barandal flojo o bajo - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $2,400

Un barandal o pasamanos se movió al empujarlo con la mano, o es más bajo de lo que hoy se acostumbra en ese lugar.

Recomendación: Asegurar o reemplazar el barandal pronto; es un riesgo de caída.



Superficie desgastada o agrietada - Deficiente

Costo de corrección: $5,500 · Vida útil restante: 5 años

La superficie de la terraza o balcón, o su recubrimiento impermeable, está desgastada, agrietada o suelta.

Recomendación: Reparar la superficie y volver a recubrir para que el agua no llegue a la estructura de abajo.



6. Plomería

Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

MUESTRA

Prueba de contraflujo vencida o no mostrada - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $350

No se encontró etiqueta ni registro vigente de prueba para el dispositivo de prevención de contraflujo.
Recomendación: Que un probador certificado pruebe el dispositivo y guardar el informe con los registros de la propiedad.



Calentador de agua pasado su vida esperada - Deficiente

Costo de corrección: $4,800 · Vida útil restante: 1 año

El calentador de agua es viejo para su tipo y muestra óxido en la base o en las conexiones.
Recomendación: Presupuestar el reemplazo en el año indicado.



Muebles con fugas o desgastados - Deficiente

Costo de corrección: $3,200 · Vida útil restante: 2 años

Los muebles de los baños tienen fugas, siguen corriendo o tienen válvulas desgastadas.
Recomendación: Reparar o reemplazar los muebles y válvulas.



7. Calefacción

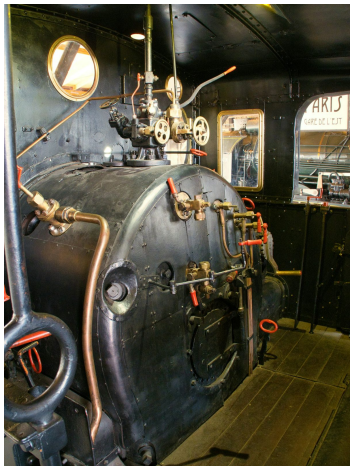
Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

MUESTRA

Ducto de humo o ventilación dañado - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $1,800

El ducto de humo o su conector está oxidado, desconectado o tiene la pendiente incorrecta.
Recomendación: Repararlo de inmediato; un ducto con falla puede dejar entrar gases de combustión al edificio.



Calefacción en servicio - No deficiente

El equipo de calefacción que se pudo observar estaba en condición de servicio acorde con su edad.
Recomendación: Mantener el servicio de rutina.

8. Aire acondicionado y ventilación

Sección preparada por: Jordan Sample, Sample Mechanical Inc.

Unidad de azotea pasada su vida esperada - Deficiente

Costo de corrección: $96,000 · Vida útil restante: 3 años

La unidad de azotea es vieja para su tipo y muestra óxido, aislamiento desgastado o paneles parchados.
Recomendación: Presupuestar el reemplazo en el año indicado; mantener el mantenimiento hasta entonces.



Serpentines sucios o dañados - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $3,600

Los serpentines del condensador están sucios o tienen aletas dobladas.
Recomendación: Limpiar y peinar los serpentines.



MUESTRA

Problemas en el drenaje de condensado - Deficiente

Costo de corrección: $1,500 · Vida útil restante: 1 año

Las líneas de condensado están obstruidas, rotas o drenan sobre el techo junto a la unidad.
Recomendación: Limpiar y reparar las líneas y llevarlas a un drenaje.



Termostatos o controles con fallas - Deficiente

Costo de corrección: $8,400 · Vida útil restante: 4 años

Los termostatos o controles de zona no mantienen la temperatura fijada.
Recomendación: Reparar o reemplazar los controles.



Firmado electrónicamente por Jordan Sample el 15 de octubre de 2026, 15:15 (America/Los_Angeles).
SHA-256 de la imagen de la firma: 7ea6ba386263edc573c08758d01cf832f0c4e05c7c227f3c174b589d65fa01ed

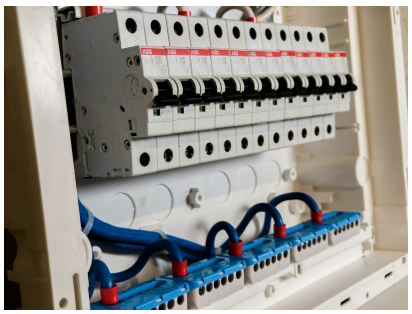
9. Sistema eléctrico

Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

Espacio libre obstruido - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $250

Objetos almacenados obstruyen el espacio de trabajo frente al equipo eléctrico.
Recomendación: Despejar el espacio y marcarlo para que se mantenga libre.



MUESTRA

Directorio faltante o incorrecto - Deficiente - reparación necesaria ahora

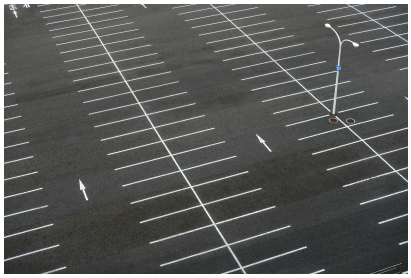
Costo de corrección: $400

Los directorios de los tableros faltan, están borrosos o no coinciden con los circuitos.
Recomendación: Rastrear y volver a rotular los circuitos.

Iluminación del sitio apagada o dañada - Deficiente

Costo de corrección: $9,600 · Vida útil restante: 2 años

Las luces del estacionamiento o andadores están apagadas, dañadas o inclinadas.
Recomendación: Reparar o reemplazar luminarias y postes; considerar luminarias LED.



10. Transporte vertical (ascensores y escaleras mecánicas)

Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

Ascensor envejecido o poco confiable - Deficiente

Costo de corrección: $140,000 · Vida útil restante: 7 años

El ascensor es una instalación antigua; el personal reporta fallas frecuentes, o no se niveló bien en los pisos.
Recomendación: Que el contratista de ascensores lo evalúe y presupuestar su modernización.



Certificado de inspección del ascensor vencido - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $650

El certificado de inspección del ascensor está vencido o no se encontró.
Recomendación: Hacer inspeccionar el ascensor como lo exija la autoridad local y colocar el certificado.

11. Seguridad humana y protección contra incendios

Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

MUESTRA

Inspección de alarma vencida - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $1,500

No se encontró etiqueta ni informe vigente de inspección del sistema de alarma contra incendio.
Recomendación: Programar la inspección y prueba que corresponda, y archivar el informe.



Extintores vencidos o faltantes - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $900

Faltan extintores, están obstruidos o pasaron su fecha de servicio.
Recomendación: Darles servicio o reemplazarlos y despejar el acceso.



Señales de salida o luces de emergencia sin funcionar - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $2,200

Las señales de salida o las luces de emergencia no encendieron al probarlas.
Recomendación: Reparar o reemplazar las unidades y probarlas cada mes.



12. Elementos interiores (puertas, ventanas e interiores)

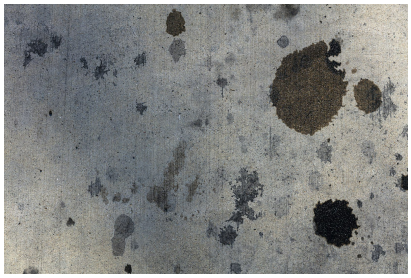
Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

MUESTRA

Plafones manchados por agua - Deficiente

Costo de corrección: $3,400 · Vida útil restante: 1 año

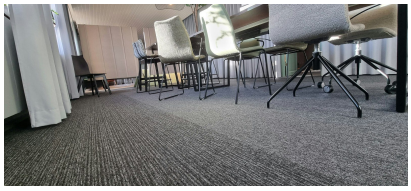
Los plafones o el tablaroca muestran manchas de agua, señal de una fuga anterior o activa arriba.
Recomendación: Localizar y corregir el origen, y después reemplazar los materiales manchados.



Acabados de piso desgastados o dañados - Deficiente

Costo de corrección: $28,000 · Vida útil restante: 5 años

La alfombra, loseta o piso vinílico de las áreas comunes está desgastado, manchado, agrietado o suelto.
Recomendación: Reparar las áreas dañadas y presupuestar el reemplazo en el año indicado.



Acabados de baños desgastados - Deficiente

Costo de corrección: $36,000 · Vida útil restante: 7 años

Las mamparas, cubiertas o acabados de los baños están desgastados o dañados.
Recomendación: Reparar ahora y presupuestar la renovación en el año indicado.



MUESTRA

13. Chimeneas y hogares

Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

Sin hogares ni chimeneas - No deficiente

La propiedad no tiene hogares ni chimeneas.
Recomendación: Ninguna.

14. Ventilación y aislamiento de espacios sin terminar

Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

Aislamiento faltante o desplazado - Deficiente

Costo de corrección: $4,200 · Vida útil restante: 2 años

El aislamiento en el ático u otro espacio sin terminar falta, es delgado o está desplazado en algunas zonas.
Recomendación: Agregar o restituir el aislamiento a un espesor uniforme.



Espacios sin terminar en servicio - No deficiente

El aislamiento y la ventilación en los espacios sin terminar accesibles estaban en servicio.
Recomendación: Observación de rutina.

15. Áreas de cocina comercial

Sección preparada por: Sample Inspector, Semper Fi Home Inspections
Teléfono (555) 555-0100 Correo inspector@example.com
100 Example Street, Temecula, CA 92590

Acumulación de grasa en campana o ducto - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $1,600

Se ha acumulado grasa en la campana, los filtros o el ducto de extracción visible.
Recomendación: Hacer limpiar profesionalmente la campana y el ducto, y mantener un programa de limpieza.



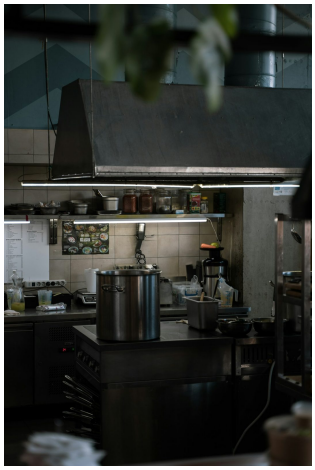
MUESTRA

Inspección del sistema de supresión vencida - Deficiente - reparación necesaria ahora

Costo de corrección: $750

La etiqueta del sistema de supresión de la campana está vencida o falta.

Recomendación: Que un contratista con licencia inspeccione y etiquete el sistema.



Servicio de trampa de grasa no comprobado - Deficiente

Costo de corrección: $1,800 · Vida útil restante: 1 año

No se proporcionó registro de bombeo o servicio de la trampa o interceptor de grasa.

Recomendación: Programar el bombeo regular y conservar los registros.

Limitaciones

Este informe describe el estado visible y accesible de la propiedad en la fecha de la evaluación. Las condiciones ocultas, y las que solo podrían encontrarse retirando acabados, con pruebas o con investigación destructiva, quedan fuera de su alcance.

El costo de corrección y la vida útil restante son opiniones de costo y plazo probables para fines de presupuesto. No son cotizaciones, garantías ni promesas de cuánto durará un sistema.

Las secciones preparadas por especialistas son sus propias observaciones y opiniones, y se muestran con su nombre, empresa y firma, con su licencia cuando la tienen.

Las narrativas de este informe las escribió el inspector o provienen de la biblioteca propia de Semper Fi Home Inspections, redactada de forma independiente con sus propias palabras. No están copiadas del CCPIA ComSOP ni de ASTM E2018-24. Esos estándares se nombran solo para identificar los estándares que sigue esta evaluación; ni CCPIA ni ASTM International han revisado ni respaldado este informe.

MUESTRA