Qué esperar:
Inspección de cuatro puntos

Elaborado en colaboración con la Asociación Internacional de Inspectores de Viviendas Certificados (InterNACHI®).

Inspección de cuatro puntos

Una inspección de cuatro puntos es una evaluación especializada de una propiedad que comúnmente requieren las compañías de seguros de viviendas en Florida al emitir o renovar una póliza.

Una inspección de cuatro puntos se centra en cuatro sistemas críticos de la propiedad:

- Techo
- Sistema eléctrico
- Plomería
- HVAC (sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado)

Su objetivo principal es evaluar el estado y la seguridad de estos sistemas para determinar si la propiedad es asegurable.

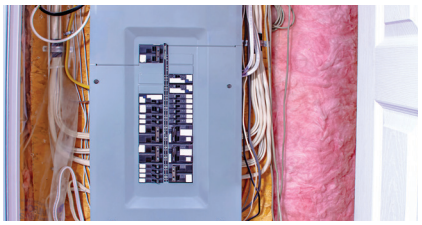
FLORIDA'S INSURANCE CONSUMER ADVOCATE
FLORIDA DEPARTMENT OF FINANCIAL SERVICES
Tasha Carter

¿Qué es una inspección de cuatro puntos?

A diferencia de una inspección completa de la vivienda, una inspección de cuatro puntos se limita a evaluar los siguientes sistemas:

Techo

Evaluar el tipo, la edad, el estado y cualquier signo visible de daño o deterioro del techo. Por ejemplo, una compañía de seguros puede requerir documentación que confirme al menos cinco años de vida útil restante para un techo si tiene más de 15 años (tejas asfálticas) o 20 años (tejas de cerámica o metal).



Sistema eléctrico

Evaluar el tipo de cableado, el estado del panel eléctrico e identificar cualquier peligro de seguridad, como cableado expuesto o componentes obsoletos.

Sistema de plomería

Inspeccionar el calentador de agua y su antigüedad; los tipos de plomería, incluido el tipo de tuberías; y verificar si hay fugas u otros problemas. La inspección también indica si la plomería ha sido actualizada o si se han reemplazado las tuberías.

Sistema HVAC

Evaluar la antigüedad y el estado del sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC), su funcionamiento y cualquier daño visible. La inspección también verifica las estufas de leña o las chimeneas de gas centrales y si fueron instaladas por un profesional certificado.

Las compañías de seguros suelen tener criterios específicos para evaluar cada uno de los cuatro sistemas y, aunque por lo general son similares, puede haber ligeras variaciones en lo que cada compañía busca en un informe de inspección de cuatro puntos. En general, un inspector con experiencia debe estar bien familiarizado con los requisitos de la mayoría de las compañías de seguros para poder emitir una cotización de cobertura.

¿Por qué se requiere?

Algunas compañías de seguros exigen inspecciones de cuatro puntos para evaluar el riesgo asociado con asegurar una vivienda. A medida que las viviendas envejecen, aumenta la probabilidad de fallas en los sistemas, lo que puede generar reclamos costosos. Al evaluar la condición de estos cuatro sistemas críticos, las compañías de seguros pueden determinar si una propiedad cumple con los criterios de aseguramiento de las compañías de seguros.

¿Qué incluye la inspección?

Un profesional de inspección con licencia en Florida (inspector de viviendas o contratista general, residencial o de obras) realiza la inspección de cuatro puntos y proporciona información detallada sobre la antigüedad, el tipo y el estado de cada sistema.

El informe de inspección debe incluir fotografías de:

- Cada lado de la casa
- Cada pendiente del techo
- Calentador de agua, plomería/desagües debajo del gabinete y válvulas expuestas
- Cuadros eléctricos abiertos y sus puertas
- Equipos HVAC y la placa del fabricante con fecha
- Cualquier peligro o deficiencia observada

Estos requisitos fotográficos ayudan a las aseguradoras a verificar el estado de la propiedad e identificar riesgos potenciales.

¿Cuánto tiempo dura una inspección de cuatro puntos?

Una inspección de cuatro puntos realizada por un profesional de inspección con licencia generalmente debería durar aproximadamente una hora. Si la inspección dura mucho menos de una hora, puede indicar que el inspector no fue minucioso.

¿Cuánto cuesta la inspección?

El costo de una inspección de cuatro puntos varía según el profesional que la realice, el mercado local, la región geográfica, los metros cuadrados de la vivienda, etc. Si la inspección se realiza junto con una inspección general de la vivienda u otros servicios, el costo puede estar incluido en un paquete completo. Sin embargo, si la inspección se realiza como un servicio independiente, su costo puede oscilar generalmente entre $100 y $300.

Podría solicitar cotizaciones a varios profesionales de inspección calificados y con licencia para asegurarse de que el precio sea competitivo.

Cómo verificar las credenciales de un inspector

La inspección debe ser completada y firmada por un profesional con licencia válida en Florida, como un contratista general, residencial o de obras de construcción, o un inspector de viviendas.

Puede encontrar un inspector local buscando en el directorio de InterNACHI Florida: www.NACHI.org/Certified-Inspectors/Browse/US/Florida.

Para verificar la licencia de un contratista o inspector, visite el sitio web del Departamento de Regulación Comercial y Profesional de Florida en www.myfloridalicense.com.

También puede averiguar si el inspector ha obtenido otras credenciales profesionales, como Certifed Master Inspector® (CMI®)(Inspector Maestro Certificado) que es una de las más altas designaciones en la industria de inspección: www.CertifiedMasterInspector.org.

Si necesita varios servicios, consulte si el inspector cuenta con otras licencias. Algunos inspectores cuentan con certificaciones adicionales que les permiten realizar inspecciones más allá de la inspección de cuatro puntos. Ejemplos de estas credenciales incluyen operador de control de plagas, evaluador de moho o técnico en radón.

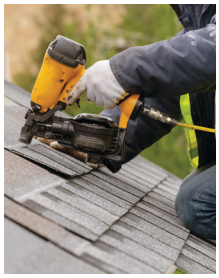
También puede considerar hablar con referencias y leer reseñas en línea antes de contratar a un inspector.

Consideraciones adicionales

Validez de la inspección

Generalmente, el informe de inspección de cuatro puntos debe estar fechado dentro de los 30 días previos a la fecha de presentación de la solicitud de seguro; sin embargo, cada compañía de seguros determina el plazo aceptable. Verifique el plazo con la compañía de seguros o su agente de seguros.

Impacto potencial en la elegibilidad del seguro



Dependiendo de los hallazgos de la inspección, es posible que los propietarios deban realizar reparaciones antes de que la compañía de seguros emita una póliza. Es esencial abordar con prontitud cualquier peligro o deficiencia identificada.

Comprender la importancia y los componentes de una inspección de cuatro puntos puede ayudar a los propietarios a cumplir con los requisitos del seguro y mantener la seguridad e integridad de su propiedad.

Para obtener más información sobre los inspectores y las inspecciones de viviendas, visite los sitios web del Departamento de Regulación Comercial y Profesional o de InterNACHI®.

International Association of Certified Home Inspectors
InterNACHI®

www.NACHI.org

FLORIDA'S INSURANCE CONSUMER
ADVOCATE
FLORIDA DEPARTMENT OF FINANCIAL SERVICES
Tasha Carter

www.MyFloridaCFO.com/Division/ICA

YourFLVoice@MyFloridaCFO.com

@YourFLVoice

Desarrollado por la Oficina del Defensor del Consumidor de Seguros en asociación con InterNACHI®.