

# Inspección de viviendas 101



Desarrollada en asociación con la Asociación Internacional de Inspectores de Viviendas Certificados (InterNACHI®), esta guía responde preguntas comunes, explica el propósito de una inspección de viviendas, indica qué puede esperar durante el proceso y ofrece consejos para trabajar con un inspector calificado.

Comprar una casa suele ser la inversión más importante que hará en su vida. Es importante realizar una inspección de la vivienda para detectar y documentar defectos que quizás usted no detecte como comprador potencial. Estos defectos pueden variar desde reemplazos o reparaciones simples hasta daños graves, o problemas de seguridad y salud.

Una inspección de la vivienda le ayudará a tomar una decisión informada al momento de comprar una casa. Además, la mayoría de las compañías hipotecarias requieren una inspección de la vivienda en una propiedad antes de aprobar un préstamo hipotecario.



## ¿Qué es una inspección de viviendas?



Una inspección de viviendas es un examen visual de las principales estructuras, sistemas y componentes de una propiedad, diseñado para identificar cualquier problema existente o potencial que pueda afectar la seguridad, la funcionalidad o el valor de la vivienda.

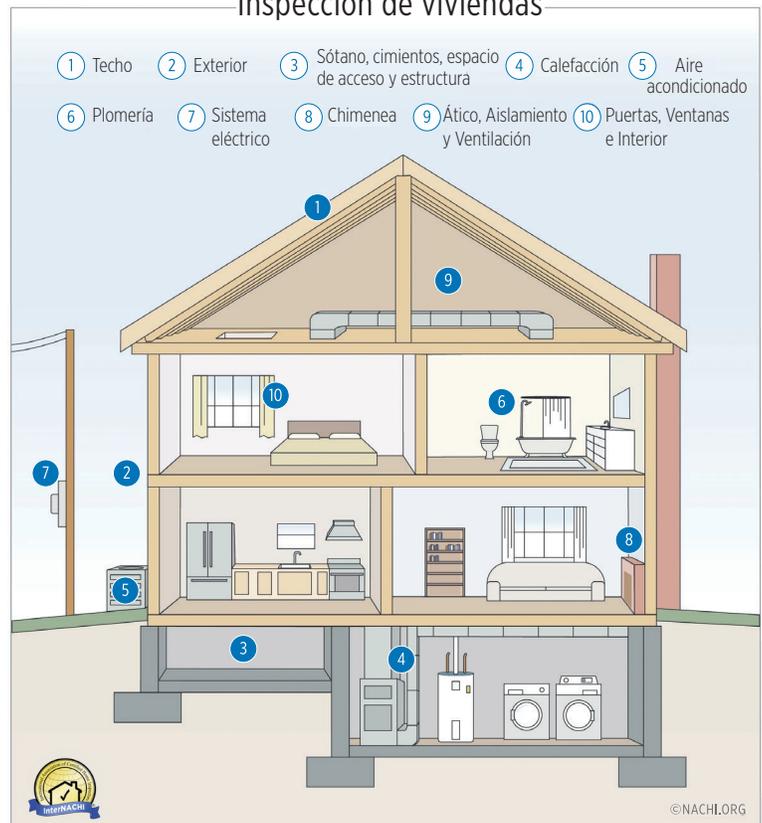
Una inspección de viviendas se realiza, por una tarifa, a cargo de un inspector calificado y con licencia.

## ¿Qué se incluye en una inspección de viviendas?

El inspector debe cumplir o incluso superar los estándares de práctica que describen lo que se incluye en una inspección de viviendas, así como lo que se excluye.

- El inspector debe explicarle lo que se incluye antes de comenzar; esto se conoce como el alcance del trabajo.
- El inspector debe proporcionarle una copia o un enlace a los estándares de práctica que sigue.

### Inspección de viviendas



**Si bien los detalles específicos pueden variar, una inspección estándar de viviendas generalmente incluye las siguientes áreas clave:**



### **Componentes estructurales**

- Cimientos, sótanos y espacios de acceso
- Paredes, techos y pisos
- Estructura del techo y el ático
- Elementos portantes



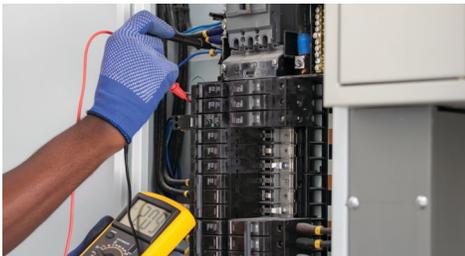
### **Sistema de techo**

- Condición de tejas u otros materiales para techos
- Sistemas de tapajuntas, ventilación y drenaje
- Chimeneas, tragaluces y penetraciones en el techo



### **Sistema de plomería**

- Líneas de suministro de agua y sistemas de distribución
- Tuberías de drenaje, aguas residuales y ventilación
- Calentadores de agua, incluyendo su antigüedad y estado
- Accesorios como lavabos, inodoros, bañeras y duchas



### **Sistema eléctrico**

- Panel de servicio y disyuntores
- Enchufes, interruptores y accesorios de iluminación
- Conexión a tierra y puesta a tierra equipotencial
- Detectores de humo y alarmas de monóxido de carbono



### **Sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC)**

- Unidades de calefacción, bomba de calor y aire acondicionado
- Conductos y distribución del flujo de aire
- Termostatos y controles
- Signos visibles de fugas o ineficiencias



Al finalizar la inspección, el inspector debe proporcionarle un informe detallado por escrito con los hallazgos, que puede incluir fotos y/o recomendaciones.

Consulte el s. 468.8323, *Florida Statutes* (art. 468.8323, de los *Estatutos de Florida*) para obtener un resumen de lo que debe incluirse en el informe.



## ¿Cuánto cuesta una inspección de viviendas?

No hay un costo fijo para una inspección de viviendas. El costo variará según el inspector, el mercado local, la región geográfica, y el alcance de la inspección que se realizará, etc.



Puede considerar solicitar cotizaciones a varios inspectores calificados y con licencia para asegurarse de que el precio sea competitivo.

## ¿Cuánto tiempo dura una inspección de viviendas?



Dependiendo de la antigüedad, el tamaño y la ubicación de la vivienda, así como del alcance del trabajo y los protocolos y la ética profesional del inspector, la inspección puede tomar hasta tres horas si la realiza una sola persona. Las inspecciones de otras estructuras en la propiedad o la inclusión de servicios complementarios, como pruebas de moho o de radón, aumentarán la duración. Es posible que el inspector necesite traer un asistente para inspeccionar una propiedad muy grande.

Si la inspección toma significativamente menos de dos o tres horas, podría indicar que el inspector no fue minucioso.



## ¿Qué sucede si la inspección revela problemas?

Si la inspección de su casa revela algún problema, es importante comprender la gravedad del defecto. Por ejemplo, una teja faltante o un filtro de aire sucio se pueden reparar fácilmente a bajo costo.

Sin embargo, si el defecto es más extremo, como una grieta importante en los cimientos, goteras aparentes en el techo o una intrusión significativa de agua, puede ser costoso repararlo. Debe averiguar si estos problemas pueden corregirse y cómo, cuál sería el costo, y si puede negociar ese costo con el vendedor.

Después de mudarse, si determina que su casa tiene un defecto grave que no fue informado por el inspector, llámelo y ofrézcale la oportunidad de revisar sus hallazgos. Muchas veces, su contrato de servicios requiere que dé este paso antes de continuar.

**Si el inspector no le brinda ayuda, usted tiene opciones:**



Presente una queja ante el Departamento de Regulación Comercial y Profesional, que es responsable de otorgar licencias y regular a los inspectores de viviendas:



### Home Inspectors Licensing Program

850.487.1395

[www2.myfloralicense.com/file-a-complaint](http://www2.myfloralicense.com/file-a-complaint)



Pida un comprobante de su seguro. Todos los inspectores deben tener *un seguro de responsabilidad civil general*. Algunos inspectores también cuentan con *un seguro de errores y omisiones*, que puede cubrir gastos si el inspector cometió un error en sus servicios. Es posible que deba considerar presentar un reclamo ante la compañía de seguros.



Los inspectores certificados a través de InterNACHI® pueden participar en la **Garantía de Recompra de InterNACHI**, que cubre el costo que pagó por la vivienda si cumple con ciertos criterios.



## Si mi inspector de viviendas también es un contratista, ¿puede reparar los defectos identificados?

No. Servir como inspector y contratista en la misma propiedad plantea un conflicto de intereses.



Si un inspector se beneficia económicamente al encontrar algún defecto, esto puede afectar la precisión del informe (ya sea intencional o no).

De acuerdo con el **Código de Ética de InterNACHI®**:



*El miembro de InterNACHI no realizará ni ofrecerá realizar, por una tarifa adicional, ningún trabajo de reparación o servicio relacionado con la estructura para la cual el miembro o la compañía del miembro haya preparado un informe de inspección de la vivienda durante un período de 12 meses. Esta disposición no incluirá servicios a componentes y/o sistemas que no estén incluidos en los Estándares de Práctica de InterNACHI.*

Asegúrese de que el inspector cumpla con un Código de Ética y Estándares de Práctica.

## ¿Cómo puedo estar seguro de que un inspector de viviendas está calificado?

Es importante elegir un inspector de viviendas que esté calificado y tenga una licencia a través del **Departamento de Regulación Comercial y Profesional**. Puede verificar la licencia de un inspector en línea en **[www.myfloridalicense.com](http://www.myfloridalicense.com)**.



Determine si el inspector ha obtenido otras designaciones profesionales, como **Inspector Maestro Certificado® (CMI®)**, una de las más altas en la industria de la inspección.

Pregunte si el inspector tiene varias licencias. Algunos inspectores poseen certificaciones adicionales que les permiten realizar inspecciones más allá del alcance estándar de una licencia de inspector de viviendas. Ejemplos de estas credenciales incluyen operador de control de plagas, evaluador de moho o técnico en radón.



También puede ser útil obtener y contactar referencias, y leer reseñas en línea antes de contratar a un inspector.





[www.NACHI.org](http://www.NACHI.org)



[www.MyFloridaCFO.com/Division/ICA](http://www.MyFloridaCFO.com/Division/ICA)

[YourFLVoice@MyFloridaCFO.com](mailto:YourFLVoice@MyFloridaCFO.com)

  @YourFL Voice