

Preguntas frecuentes sobre:

INSPECCIONES DE VIVIENDAS

Para la mayoría de las personas, comprar una vivienda es la mayor inversión que realizarán en sus vidas. No es de sorprender entonces que muchos de los compradores contraten a profesionales para inspeccionar los sistemas estructurales y mecánicos de la vivienda e informen sobre su estado. Si bien los vendedores también contratan a inspectores de viviendas para que los alerten sobre problemas con sus casas que más tarde pudieran generarles problemas en la transacción, este folleto se ha redactado teniendo en cuenta el punto de vista del posible comprador.

Este folleto es una publicación de la Junta de Otorgamiento de Licencias para los Inspectores de Viviendas de Carolina del Norte (*North Carolina Home Inspector Licensure Board*) y de la Comisión de Bienes Raíces de Carolina del Norte (*North Carolina Real Estate Commission*). Está diseñado para hacer que los consumidores entiendan mejor el proceso de inspección de una vivienda, qué es la inspección de una vivienda, quién puede realizar una inspección y qué podemos esperar de una inspección. Si tiene alguna pregunta adicional relacionada con las inspecciones de viviendas y los inspectores de viviendas, contacte a North Carolina Home Inspector Licensure Board, 322 Chapanoke Road, Suite 115, Raleigh, NC 27603, 919/662-4480, www.ncdoi.com/OSFM/ o www.nchilb.com.

P: ¿Qué es la inspección de una vivienda?

R: La inspección de una vivienda es una evaluación de los sistemas visibles y a los que se tiene acceso, y de los componentes de una vivienda (sistema de plomería, techo, etc.) y su objetivo es darle al cliente (usualmente, el comprador) la idea de su estado. ¡Es importante saber en qué no consiste una inspección de vivienda! No es una tasación del valor del inmueble ni debería esperarse que esté dirigida al costo de las reparaciones. No garantiza que la vivienda cumpla con los códigos de construcción (los que se encuentran sometidos a cambios periódicos) ni lo protege en caso de que se sospeche la falla de un elemento en el futuro. *[Nota: es posible comprar garantías que cubren muchos elementos.]* Ninguna inspección de vivienda debe considerarse como una evaluación “técnicamente exhaustiva”, sino, una evaluación del inmueble el día que se inspecciona, tomando en cuenta el desgaste normal.

P: ¿Puede cualquier persona realizar la inspección de una vivienda?

R: No. Solo personas con licencia otorgada por la Junta de Otorgamiento de Licencias para los Inspectores de Vivienda de Carolina del Norte puede realizar inspecciones de viviendas que permitan obtener una compensación. Para calificar para obtener una licencia, deben cumplir con ciertos requisitos de educación y experiencia, y aprobar un examen estatal para recibir la licencia. Sus inspecciones deben realizarse de acuerdo con los Estándares de Práctica de la Junta y su Código de Ética.

P: ¿Por qué debería solicitar que se inspeccione la vivienda?

R: La mayoría de los compradores de viviendas carecen del conocimiento, la capacidad y el desapego emocional necesarios para inspeccionar las viviendas por sí mismos. Al contratar los servicios de una inspección de viviendas con licencia, los compradores podrán comprender mejor el estado del inmueble, en especial si hubiera elementos que presentan tantos defectos que podrían dañar el funcionamiento o justificar una investigación más profunda a cargo de un especialista.

P: En la compra de mi vivienda, he elegido firmar el formulario estándar de Oferta de Compra y Contrato* que utilizan muchos profesionales legales y de bienes raíces. Establece que tengo derecho a que se realicen inspecciones para determinar el estado de la vivienda durante un período de debida diligencia. ¿La inspección de la vivienda identificará todos los problemas que pudiera haber?

* Aprobado de manera conjunta y con derechos de copyright de NC REALTORS® y la Asociación de Abogados de Carolina del Norte (*North Carolina Bar Association*).

R: En general, los inspectores de viviendas inspeccionan componentes estructurales (pisos, paredes, techos, chimeneas, cimientos, etc.), sistemas mecánicos (plomería, calefacción/aire acondicionado eléctrico), dispositivos instalados y otros componentes principales del inmueble. Los Estándares de Práctica de la Junta de Otorgamiento de Licencias para los Inspectores de Viviendas no exigen que los inspectores informen sobre insectos que destruyen la madera, contaminación ambiental, piscinas y spas, estructuras desprendidas ni problemas cosméticos. Siempre pregúntele al inspector de la vivienda si cubre todos los puntos que son importantes para usted. Si no lo hace, es su responsabilidad organizar que el profesional correspondiente realice la inspección de dichos puntos. Para obtener la descripción de los servicios que brindará el inspector de la vivienda (y el costo), debe leer atentamente el contrato por escrito que el inspector de la vivienda debe entregarle y que usted debe firmar antes de que se realice la inspección.

P: ¿Cómo sabré si necesito otras/nuevas inspecciones?

R: La inspección de una vivienda es solo uno de los distintos tipos de inspecciones que usted puede contratar. Debe considerar obtener un Informe sobre Insectos que Destruyan la Madera y una Inspección del Tanque Séptico, cuando corresponda. Su prestamista puede solicitar uno o ambos. El informe de la inspección de su vivienda puede recomendar una evaluación más exhaustiva por parte de un especialista, como por ejemplo, contratistas de mecánica, electricidad, plomería con licencia, o un ingeniero profesional. Usted puede conversar sobre estos temas con el inspector de la vivienda y su corredor y ellos podrán sugerirle otros profesionales para que los tenga en cuenta.

P: ¿Cómo solicito la inspección de la vivienda y quién pagará el costo?

R: Usted puede organizar la inspección de la vivienda o puede pedirle al agente de bienes raíces que le brinde asistencia. A menos que se acuerde lo contrario, usted es responsable de pagar el costo de la inspección de la vivienda y de cualquier otra inspección posterior. Si la inspección se realiza después de que usted haya firmado el contrato de la compra, asegúrese de organizar la inspección lo antes posible para contar con el tiempo adecuado para que se realicen las reparaciones.

P: ¿Debo estar presente cuando se realiza la inspección?

R: Siempre que sea posible, debe estar presente. El inspector puede analizar con usted los resultados de la inspección y señalar los problemas que se pudieran haber encontrado. Por lo general, la inspección de la vivienda puede completarse en dos a tres horas (el tiempo puede variar de acuerdo con el tamaño y antigüedad de la vivienda). El inspector de la vivienda debe entregarle un informe escrito de la inspección dentro de los tres días hábiles después de realizar la inspección (a menos que se haya establecido lo contrario en su contrato con el inspector de la vivienda). El informe de inspección de la vivienda es propiedad de usted. El inspector de la vivienda solo puede entregárselo a usted y no puede compartirlo con otras personas sin su permiso.

P: ¿Todos los informes de las inspecciones son iguales?

R: No. Aunque la Junta de Otorgamiento de Licencias para los Inspectores de Viviendas ha establecido un requisito mínimo para la redacción de los informes, estos pueden variar en gran medida. Pueden ser desde un “listado de verificación” de los sistemas y componentes hasta una descripción completa que incluye fotografías. El inspector de la vivienda debe entregarle un “Resumen” escrito de la inspección identificando todo sistema o componente que no funcione debidamente, o que exista evidencia tangible que justifique una investigación adicional por parte de un especialista. El resumen también puede describir cualquier sistema o componente que implique un problema de seguridad. El resumen no representa todo lo que necesita saber sobre la vivienda. Lea atentamente para comprender todo el informe de la inspección de la vivienda.

P: ¿Qué debo hacer si siento que ha faltado algo en la inspección?

R: Antes de realizar cualquier reparación (excepto en el caso de reparaciones de emergencia), llame al inspector o a la compañía de inspección para hablar sobre el problema. Muchas veces es posible ahorrar “el costo de un viaje” explicándole el problema al inspector quien puede responder la pregunta por teléfono. También le brinda al inspector la posibilidad de considerar cualquier problema que no haya tenido en cuenta durante la inspección.

P: Si, después de la inspección de la vivienda, el vendedor repara un elemento que se encontró en la inspección, ¿debo contratar al inspector de viviendas para una “re-inspección?”

R: Sí. Algunas reparaciones pueden no ser tan sencillas como parecen. El inspector puede ayudarle a evaluar la reparación, pero debe tener en cuenta que la re-inspección no es garantía de las reparaciones realizadas. Algunos inspectores de viviendas cobran un cargo por re-inspecciones.

(Para obtener más información sobre debida diligencia y otras posibles inspecciones, consulte el folleto de la Comisión de Bienes Raíces, "Preguntas frecuentes sobre: Debida diligencia para los Compradores de Inmuebles Residenciales.")

**NORTH CAROLINA HOME INSPECTOR
LICENSURE BOARD**

325 N. Salisbury Street

Raleigh, North Carolina 27603

Teléfono: 919/647-4480

Sitio web: www.ncdoi.com/OSFM/

o www.nchilb.com

**THE NORTH CAROLINA
REAL ESTATE COMMISSION**

P. O. Box 17100

Raleigh, North Carolina 27619-7100

Teléfono: 919/875-3700

Sitio web: www.nctrec.gov