

Hoja informativa para el consumidor sobre los inspectores de viviendas

Acerca de las inspecciones de viviendas

Una inspección estándar de una vivienda es un examen visual de la estructura física y de los principales sistemas interiores de un edificio residencial que consta de una a cuatro unidades de vivienda. Debe entenderse que existen ciertos riesgos inherentes a la compra de una propiedad y que una inspección de la vivienda es inherentemente limitada en su alcance y profundidad. La información obtenida de la inspección de la vivienda conforme a 266 CMR 6.00 puede reducir algunos de esos riesgos, pero la inspección de la vivienda no pretende proporcionar al cliente protección frente a todos los riesgos existentes.

Una inspección puede compararse a un examen físico realizado por un médico; sin embargo, debe entenderse claramente que una inspección de vivienda no debe confundirse con un avalúo, una inspección del código de edificación, una garantía de ningún tipo y/o una póliza de seguro sobre el estado de la propiedad.

Durante una inspección, el inspector revisará las partes expuestas fácilmente accesibles de la estructura de la vivienda, incluidos el tejado, el ático, las paredes, los techos, los suelos, las ventanas, las puertas, el sótano y los cimientos, así como los sistemas de calefacción/aire acondicionado, la tubería interior y los sistemas eléctricos para detectar posibles problemas.

Las inspecciones de viviendas no pretenden señalar cualquier pequeño problema o cualquier defecto invisible o latente en una casa. La mayoría de los defectos menores o estéticos, por ejemplo, deberían ser evidentes para el comprador sin la ayuda de un profesional.

Momento de la inspección de la vivienda

El comprador potencial suele contratar a un inspector de viviendas justo después de firmar el contrato de oferta de compra, antes de firmar el contrato definitivo de compraventa. Sin embargo, antes de que el comprador potencial firme el contrato de oferta de compra, debe asegurarse de que existe una cláusula de inspección en el contrato que supedita la obligación de compra a los resultados de una inspección profesional de la vivienda. Esta cláusula debe especificar los términos a los que se obligan tanto el comprador como el vendedor.

Selección de un inspector de viviendas

Una buena fuente de referencias para los servicios de inspección de viviendas son los amigos, vecinos o conocidos que hayan quedado satisfechos con un inspector. Además, los abogados y los agentes hipotecarios también pueden recomendar un inspector de viviendas. Los nombres de los inspectores locales se pueden encontrar al introducir las palabras **"home inspection" (inspección de viviendas)** y el **código postal** de la comunidad donde va a comprar la vivienda y/o al buscar en la página web de la División de Licencias Ocupacionales (Division of Occupational Licensure) en www.mass.gov/dpl/boards/hi o en las Páginas Amarillas, donde muchos se anuncian bajo el epígrafe "Building Inspection Service" (Servicio de inspección de edificios) o "Home Inspection Service" (Servicio de inspección de viviendas)

Los corredores inmobiliarios y los vendedores no pueden recomendar directamente una empresa de inspección de viviendas o un inspector de viviendas concreto a menos que representen al comprador en calidad de corredores del comprador. No obstante, los corredores pueden ayudar a los compradores a obtener información sobre inspectores de viviendas autorizados.

Un propietario actual también puede querer que se realice una inspección de la vivienda para detectar cualquier problema, sobre todo si tiene previsto venderla en un futuro próximo.

A continuación, se ofrecen consejos adicionales a la hora de buscar un inspector de viviendas:

- Desde mayo de 2001, los inspectores de viviendas deben tener licencia en la Commonwealth de Massachusetts. La licencia de un inspector de viviendas debe verificarse antes de contratarlo. Los consumidores no deben dejarse confundir por las "certificaciones" de inspectores de viviendas ofrecidas o vendidas por sociedades o empresas comerciales de inspección de viviendas, obtenidas a través de cursos de estudio en casa o proporcionadas por empresas de inspección de viviendas que certifican a sus propios inspectores de viviendas. Dado que el negocio de la inspección de viviendas no está regulado en la mayoría de los estados, las certificaciones están al alcance de cualquiera. La licencia de un inspector de viviendas puede verificarse con la Junta de Registro de Inspectores de Viviendas (Board of Registration of Home Inspectors) en su [sitio web](#) o al llamar a la Junta al (617) 701-8600.
- La empresa de inspección de viviendas contratada debe agradecer la presencia del comprador potencial en la inspección de la vivienda. El inspector de viviendas debe estar dispuesto a responder a todas las preguntas del comprador y proporcionarle un informe completo verbal y escrito.

Quienes contraten a un inspector deben esperar una política de puertas abiertas por parte de la empresa de inspección de viviendas para poder hacer preguntas sobre el contenido del informe de inspección de la vivienda en el futuro.

Durante la inspección de la vivienda

Aunque no es necesario, se recomienda que el comprador esté presente en la inspección. De este modo, el comprador puede observar al inspector, hacerle preguntas directamente y comprender mejor el estado de la vivienda, cómo funcionan sus sistemas y cómo mantenerla. El informe escrito puede ser más fácil de entender si el comprador estuvo presente durante la inspección.

Es importante que proporcione un acceso seguro y suficiente iluminación para que el inspector pueda inspeccionar la propiedad.

Los inspectores deben proporcionar un informe de evaluación por escrito basado en las normas de conformidad de acuerdo con 266 CMR 2.00-11.00

Al término de la inspección, el comprador debe estar bien informado del estado de la vivienda. Debe saberse si hay problemas visibles y aparentes, si es necesario realizar reparaciones o si existe o no riesgo de daños ocultos, y si se recomienda o es necesario realizar más investigaciones.

Otras inspecciones y pruebas a tener en cuenta

Se recomienda encarecidamente que los compradores potenciales consideren la posibilidad de realizar las siguientes inspecciones y/o pruebas antes de firmar el contrato de compra definitivo:

- Pintura con plomo, <http://www.mass.gov/eohhs/gov/departments/dph/programs/environmental-health/exposuretopics/lead/delead/>
- Calidad del agua (si es potable)
- Insectos destructores de la madera, incluidas las termitas.
- Calidad del aire, incluidos los gases radón.
- Hongos, moho y alérgenos.

Aunque algunos inspectores de viviendas están calificados para ofrecer estos servicios, estas inspecciones y pruebas no forman parte de la inspección básica de viviendas y deben contratarse a través de profesionales calificados con licencia (de su elección y contratación) en esos campos.

Presentar una queja

Aunque la mayoría de los licenciarios se comportan como verdaderos profesionales, la División de Licencias Ocupacionales tomará medidas contra aquellos licenciarios que no mantengan unos niveles aceptables de competencia e integridad. En algunos casos, los consumidores insatisfechos presentan quejas; sin embargo, la insatisfacción por sí sola no es prueba de incompetencia ni motivo suficiente para adoptar medidas disciplinarias.

Si tiene una queja grave sobre un inspector de viviendas, llame o escriba a la Oficina de Investigaciones de la División y solicite un formulario de queja. La Oficina de Investigaciones de la División se encuentra en 1 Federal Street, Suite 0600, Boston, MA 02110. El número de teléfono es 617-701-8756. También puede descargarse una copia del formulario de queja del sitio web de la División (www.mass.gov/dpl/).