

Estándares de Práctica Internacionales para Realizar la Inspección General de una Vivienda



Última revisión junio de 2013

Tabla de Contenidos

1. Definiciones y Alcance

2. Restricciones, Excepciones y Exclusiones

3. Estándares de Práctica

- 3.1. Techo
- 3.2. Exterior
- 3.3. Sótano, Cimientos, Espacio de Arrastre y Estructura
- 3.4. Calefacción
- 3.5. Refrigeración
- 3.6. Plomería
- 3.7. Electricidad
- 3.8. Chimenea
- 3.9. Altillo, Aislación y Ventilación
- 3.10. Puertas, Ventanas e Interior

4. Glosario de Términos

1. Definiciones y Alcance

1.1. La **inspección general de una vivienda** es un análisis visual, no invasivo a las áreas accesibles de una propiedad residencial (como se delimita abajo), realizado por un costo, diseñado para identificar defectos dentro de sistemas y componentes específicos, definidos por estos Estándares que son respetados y considerados por el inspector. El alcance del trabajo puede ser modificado por el Cliente y el Inspector previamente al proceso de inspección.

I. La inspección general de la vivienda está basada en las observaciones recabadas el día de la inspección, y no será una predicción de condiciones futuras.

II. La inspección general de la vivienda no mostrará cada situación existente o que podría existir, sino solo aquellos defectos materiales observados el día de la inspección.

1.2. Un **defecto material** es algo específico de un sistema o componente en una propiedad residencial que puede tener un impacto adverso y significativo en el valor de la propiedad, o plantea un riesgo irrazonable a las personas. El hecho de que un componente o sistema esté cerca, en o más allá de su vida útil normal no es, por sí mismo, un defecto material.

1.3. Un informe general de inspección de la vivienda deberá identificar, en formato escrito, los defectos en los sistemas y componentes específicos definidos por estos Estándares que son respetados y considerados por el inspector. Los informes de inspección pueden incluir comentarios adicionales y recomendaciones

2. Restricciones, Excepciones y Exclusiones

2.1. Restricciones:

- I. Una inspección no es técnicamente exhaustiva.
- II. Una inspección no identificará defectos ocultos o latentes.
- III. Una inspección no atenderá inquietudes estéticas o que pudieran considerarse cuestiones de gusto, defectos estéticos, etc.
- IV. Una inspección no determinará la aptitud de la propiedad para su uso.
- V. Una inspección no determina el valor de la propiedad ni su vendibilidad.
- VI. Una inspección no determina la asegurabilidad de la propiedad.
- VII. Una inspección no determina la conveniencia o inconveniencia de la compra de la propiedad inspeccionada.
- VIII. Una inspección no determina la expectativa de vida de la propiedad ni de los componentes o sistemas incluidos.
- IX. Una inspección no incluye artículos no instalados en forma permanente.
- X. Los Estándares de Práctica aplican a las propiedades de cuatro o menos unidades residenciales y sus correspondientes garajes y cocheras.

2.2. Exclusiones:

- I. El inspector no está obligado a determinar:
 - A. los límites de la propiedad o usurpaciones.
 - B. la condición de cada componente o sistema no fácilmente accesible.
 - C. la expectativa de vida de cualquier componente o sistema.
 - D. el tamaño, capacidad, BTU, performance o eficiencia de cualquier componente o sistema.
 - E. la causa o razón de cualquier condición.
 - F. la causa que manifieste la necesidad de corrección, reparación o reemplazo de cualquier sistema o componente.
 - G. condiciones futuras.
 - H. cumplimiento de códigos o normas.
 - I. la presencia de evidencias de roedores, pájaros, animales, insectos, u otras plagas.

- J. la presencia de mohos, hongos o gérmenes.
- K. la presencia de peligros en el aire, incluyendo Radón.
- L. la calidad del aire.
- M. la presencia de peligros medioambientales, incluyendo pinturas a base de plomo, asbestos o placas de yeso tóxicas.
- N. la existencia de campos electromagnéticos.
- O. cualquier condición de desechos peligrosos.
- P. cualquier retiro o conformidad con fabricantes de la instalación, o cualquier información incluida con fines de protección al consumidor.
- Q. propiedades acústicas.
- R. estimación de costos para corrección, reemplazo o reparación.
- S. estimación de costos para operar cualquier sistema.

II. El inspector no está obligado a operar:

- A. cualquier sistema que esté detenido.
- B. cualquier sistema no funcione correctamente
- C. o evaluar sistemas eléctricos de bajo voltaje, como el caso de, pero no limitado a:
 - 1. líneas de teléfono;
 - 2. líneas de cable;
 - 3. antenas satelitales;
 - 4. antenas;
 - 5. luces; o
 - 6. controles remotos.
- D. cualquier sistema que no se enciende con el uso habitual de sus controles operativos normales.
- E. cualquier válvula de corte o de parada manual.
- F. cualquier dispositivo eléctrico desconectado o de protección por sobre corriente.
- G. cualquier sistema de alarmas.
- H. medidores de humedad, detectores de gases o equipos similares.

III. El inspector no está obligado a:

- A. mover artículos personales u otro tipo de obstrucciones, como ser, pero no limitado a: tapetes, alfombras, revestimientos de paredes, muebles, placas de techo, taparrollos de ventanas, equipamiento, plantas, hielo, escombros, nieve, agua, suciedad, plagas o cualquier otra cosa que pudiera restringir la inspección visual.
- B. dismantelar, abrir o descubrir cualquier sistema o componente.
- C. ingresar o acceder a cualquier lugar que, para la opinión del inspector, pueda ser inseguro.
- D. ingresar a espacios de arrastre u otras áreas que pueden ser inseguras o difícilmente accesibles.
- E. inspeccionar elementos bajo tierra, como el caso, pero no limitado a: sistemas de riego por aspersion, tanques de almacenaje subterráneos (o indicaciones de que existen), ya sea abandonados o en servicio.
- F. hacer cualquier cosa que pueda, desde el punto de vista del inspector, ser inseguro o peligroso para el mismo o para los demás, o dañe la propiedad, como puede ser, y no limitado a: caminar sobre los techos, subir escaleras, ingresar a los attillos, o lidiar con mascotas.
- G. inspeccionar elementos decorativos.
- H. inspeccionar elementos comunes o áreas en viviendas multiunitarias.
- I. inspeccionar intercomunicadores, sistemas de parlantes o sistemas de alarma.
- J. ofrecer fianzas o garantías.
- K. ofrecer o realizar trabajos de ingeniería.
- L. ofrecer o llevar a transacciones comerciales o profesionales además de la inspección general de la vivienda.
- M. investigar sobre la historia de la propiedad, o informar sobre posibles alteraciones, modificaciones, alteraciones, prórrogas o conveniencias para un uso específico o propuesto de ocupación.

- N. determinar la edad de la construcción o de la instalación de cualquier sistema, estructura o componente de un edificio, o diferenciar entre la construcción original y los agregados posteriores, las mejoras, renovaciones o reemplazos.
- O. determinar la asegurabilidad de una propiedad.
- P. llevar a cabo u ofrecer auditorias medioambientales o Fase 1.
- Q. inspeccionar cualquier sistema o componente no incluido en estos Estándares.

3. Estándares de Práctica

3.1. Techos

I. El inspector deberá inspeccionar desde nivel de piso o desde el alero:

- A. los materiales de revestimiento del techo;
- B. las canaletas;
- C. las bajadas;
- D. las descargas, los tapajuntas, la chimenea, los tragaluces, y cualquier otra penetración en el techo; y
- E. la estructura general del techo desde paneles, puertas o escaleras fácilmente accesibles.

II. El inspector deberá describir:

- A. el tipo de material de revestimiento del techo.

III. El inspector deberá informar cualquier necesidad de corrección de:

- A. indicaciones observadas de goteras existentes en los techos.

IV. No se requiere que el inspector:

- A. camine sobre la superficie del techo.
- B. prediga la expectativa de vida de servicio.
- C. inspeccione cañerías de drenaje subterráneas del desviador de bajadas.
- D. retire nieve, hielo, escombros u otras condiciones que obstaculizan la observación de las superficies del techo.
- E. retire aislación.
- F. inspeccione antenas, parabólicas, pararrayos, sistemas de deshielo, o dispositivos similares.

- G. camine sobre superficies de techos que parecen inseguros, desde el punto de vista del inspector.
- H. camine sobre superficies de techos que, en opinión del inspector, podría causar daños.
- I. lleve a cabo una prueba del agua.
- J. garantice o certifique el techo.
- K. confirme la sujeción o instalación apropiada de cualquier material de revestimiento del techo.

3.2. Exterior

I. El inspector deberá inspeccionar:

- A. los materiales de cobertura de las paredes, los tapajuntas y sobrantes;
- B. todas las puertas exteriores;
- C. calzadas y senderos adyacentes;
- D. escaleras, pasos, curvas, escalones y rampas;
- E. porches, patios, plataformas, balcones y cocheras;
- F. barandas, guardas y pasamanos;
- G. aleros, plafones y fascia;
- H. un número representativo de ventanas; y
- I. la vegetación, el drenaje superficial, las paredes de contención y los niveles de la propiedad, en donde pueden afectar a la estructura debido al ingreso de humedad.

II. El inspector deberá describir:

- A. el tipo de materiales de cobertura exterior de las paredes.

II III. El inspector deberá informar si hay necesidad de corrección de:

- A. algún espacio inapropiado entre balaustres, husillos y rieles.

IV. No se requiere que el inspector:

- A. inspeccione u opere cortinas, ventanas contra tormentas, persianas enrollables, toldos, rejas, dependencias, o iluminación exterior acentuada
- B. inspeccione partes que no están visibles o que no son de fácil acceso desde el piso, incluyendo tapajuntas de ventanas y puertas.
- C. inspeccione o identifique condiciones geológicas, geotécnicas, o hidrológicas del terreno.

- D. inspeccione instalaciones recreativas o equipos de juego.
- E. inspeccione rompeolas, muros de defensa o muelles.
- F. inspeccione medios de control de la erosión o de estabilización del suelo.
- G. inspeccione si los vidrios son de seguridad.
- H. inspeccione servicios subterráneos.
- I. inspeccione elementos subterráneos.
- J. inspeccione pozos o manantiales.
- K. inspeccione sistemas solares, eólicos o geotermales.
- L. inspeccione piletas de natación o spas.
- M. inspeccione sistemas de tratamiento de agua de mar, sistemas sépticos o fosas sépticas (pozos ciegos).
- N. inspeccione sistemas de riego o aspersión.
- O. inspeccione drenajes o pozos secos.
- P. determine la integridad del acristalamiento de ventanas multipaneles o de los sellos térmicos de las ventanas.

3.3. Sótano, Cimientos, Espacio de Arrastre y Estructura

I. El inspector deberá inspeccionar:

- A. el sótano;
- B. los cimientos;
- C. el espacio de arrastre; y
- D. los componentes estructurales.

II. El inspector deberá describir:

- A. el tipo de fundaciones; y
- B. la ubicación del acceso al espacio bajo el piso

III. El inspector deberá informar en caso de que se necesite una corrección:

- A. indicaciones observadas de madera en contacto con o cerca del suelo;
- B. indicaciones observadas de alguna active penetración activa de agua;
- C. indicaciones observadas de posibles movimientos de las fundaciones, como grietas en las paredes de yeso, roturas de ladrillos, marcos de puertas fuera de escuadra, y pisos desnivelados; y

- D. cualquier corte, muesca o perforación encontrada en los miembros de la estructura que pueden en opinión del inspector, generar una preocupación de seguridad o estructural.

IV. No se requiere que el inspector:

- A. ingrese a un espacio de arrastre que no sea fácilmente accesible, o que su ingreso pueda provocar daño o generarle peligros.
- B. mueva artículos almacenados o escombros.
- C. pere bombas de sumidero con flotantes inaccesibles.
- D. identifique el tamaño, espacio, separación o ubicación o determine lo adecuado del abulonado de la fundación, apuntalado, luces de las vigas o sistemas de soporte.
- E. proporcione servicios de ingeniería o arquitectura.
- F. informe sobre lo adecuado de componentes o sistemas estructurales.

3.4. Calefacción

I. El inspector deberá inspeccionar:

- A. el sistema de calefacción, usando los controles normales de operación.

II. El inspector deberá describir:

- A. la ubicación del termostato del sistema de calefacción;
- B. la fuente de energía; y
- C. el método de calefacción.

III. El inspector deberá informar lo que deba corregirse:

- A. de cualquier sistema de calefacción que no opere; y
- B. si el sistema de calefacción fuera considerado como inaccesible.

IV. El inspector no es requerido para:

- A. inspeccionar, medir, o evaluar los internos de los conductos de humo o chimeneas, las cámaras de fuego, los intercambiadores de calor, los sistemas de aire de combustión, las entradas de aire fresco, del aire de

reposición, de los humectadores, los filtros de aire electrónicos, los sistemas geotérmicos, o los sistemas de calefacción solar.

- B. inspeccionar los sistemas de suministro de combustible subterráneos u ocultos.
- C. determinar la uniformidad, la temperatura, el caudal, el balance, la distribución, el tamaño, la capacidad, las BTUs, o la adecuación del suministro del sistema de calentamiento.
- D. encender o activar las llamas piloto.
- E. activar los sistemas de calefacción, las bombas de calor, o cualquier otro sistema de calefacción cuando las temperaturas ambientes no son favorables para una operación segura o pueden dañar el equipamiento.
- F. anular termostatos electrónicos.
- G. evaluar la calidad del combustible.
- H. verificar la calibración del termostato, la previsión de calor, o los retrocesos automáticos, los temporizadores, los programas o los relojes.
- I. medir o calcular el aire necesario para la combustión, la ventilación, o la dilución de gases de combustión de los electrodomésticos.

3.5. Enfriamiento

I. El inspector deberá inspeccionar:

- A. el sistema de enfriamiento, utilizando los controles operativos normales.

II. El inspector deberá describir:

- A. la ubicación el termostato del sistema de enfriamiento; y
- B. el método de enfriamiento.

III. El inspector deberá informar lo que deba corregirse:

- A. en cualquier sistema de enfriamiento que no funcione; y
- B. si el sistema de enfriamiento se considera inaccesible.

IV. El inspector no es requerido para:

- A. determinar la uniformidad, la temperatura, el caudal, el balance, la distribución, el tamaño, la capacidad, las BTUs, o la adecuación del suministro del sistema de enfriamiento.
- B. inspeccionar unidades portátiles de ventana, unidades de pared, o filtros electrónicos de aire.
- C. operar el equipamiento o los sistemas si la temperatura exterior está por debajo de 65° Fahrenheit (18° Centígrados), u otras circunstancias no propicias para la operación segura o pueda dañarse el equipo.
- D. inspeccionar o determinar la calibración del termostato, la anticipación del enfriamiento o los retrocesos o relojes automáticos.
- E. examinar la corriente eléctrica, los fluidos o gases refrigerantes, o las pérdidas de refrigerante.

3.6. Plomería

I. El inspector deberá inspeccionar:

- A. la válvula principal de corte de suministro de agua;
- B. la válvula principal de corte de suministro de combustible;
- C. el equipamiento de calefacción de agua, incluyendo la fuente de energía, las conexiones de venteo, las válvulas de alivio por temperatura/presión, las válvulas de 210 Watts, y los refuerzos sísmicos;
- D. el suministro interno de agua, incluyendo todos los accesorios y grifos, hacienda correr el agua;
- E. todos los baños descargando agua para ver si funcionan correctamente;
- F. todos los lavamanos, las tinas y las duchas para ver si funcionan los drenajes;
- G. el sistema de drenaje, descarga y venteo; y
- H. las bombas de drenaje de los sumideros con sus flotantes accesibles.

II. El inspector deberá describir:

- A. si el suministro de agua es público o privado a través de evidencias observadas;
- B. la ubicación de la válvula principal de corte de suministro de agua;
- C. la ubicación de la válvula principal de corte de suministro de combustible;

- D. la ubicación de cualquier sistema de almacenaje de combustible; y
- E. la capacidad del equipamiento de calentamiento de agua, si tiene su etiqueta.

III. El inspector deberá informar lo que deba corregirse:

- A. sobre deficiencias en el suministro de agua observando el flujo funcional en dos accesorios operados simultáneamente;
- B. sobre deficiencias en la instalación de las duchas calientes y frías;
- C. en los tapones de drenaje mecánicos desaparecidos o que no operan en el caso de estar instalados en los lavamanos, lavatorios y bañeras; y
- D. lavamanos dañados, tiene conexiones flojas en el piso, con pérdidas, o elementos del tanque inoperables.

IV. El inspector no es requerido para:

- A. encender las llamas de los pilotos.
- B. medir la capacidad, temperatura, antigüedad, expectativa de vida o la aceptabilidad del calentador de agua.
- C. inspeccionar el interior de las salidas de humo o chimeneas, los sistemas de aire de combustión, los sistemas de ablandamiento o filtrado de agua, pozos o tanques de bombeo, válvulas de seguridad o de corte, drenajes de piso, sistemas de riego de jardín, o el sistema de rociado contra incendio.
- D. determinar el caudal, volumen, presión, temperatura exactos o la suficiencia del suministro de agua.
- E. determinar la calidad, potabilidad de agua o la confiabilidad del suministro o fuente de agua.
- F. abrir paneles de acceso a plomería sellados.
- G. inspeccionar lavadoras de ropa o sus conexiones.
- H. operar alguna válvula.
- I. probar las cabinas de las duchas, los alrededores de las bañaderas y duchas para verificar que los cerramientos tienen fugas o la protección funcional por exceso de caudal.
- J. evaluar si se cumple con los estándares de conservación, energía o edificación, o el correcto diseño o dimensionamiento de los componentes para agua, desagotes o venteos, conexiones o cañerías.
- K. determinar la efectividad de los dispositivos anti sifón, prevención de reflujo o corte de drenaje.

- L. determinar si hay suficiente limpieza para una limpieza efectiva de los drenajes.
- M. evaluar los tanques de combustible o sistemas de suministro.
- N. inspeccionar los sistemas de tratamiento de agua s residuales.
- O. inspeccionar los sistemas de tratamiento de agua o los filtros de agua.
- P. inspeccionar los tanques de almacenaje de agua, las bombas de presión, o las cisternas flexibles.
- Q. evaluar el tiempo de espera para tener agua caliente en las canillas, o llevara a cabo pruebas de los elementos calefactores de agua.
- R. evaluar o determinar la adecuación del aire de combustión.
- S. probar, operar. abrir o cerrar: controles de seguridad, válvulas manuales de corte, válvulas de alivio de presión/temperatura, válvulas de control, o válvulas de retención.
- T. examinar sistemas o componentes accesorios o auxiliares, como puede ser, pero no limitado a, aquellos relacionados con el calentamiento solar del agua o la circulación de agua caliente.
- U. determinar la existencia o el estado de cañería de polibutileno.
- V. verificar o probar si hay pérdidas de gas o combustible, o indicios de los mismas.

3.7. Electricidad

I. El inspector deberá inspeccionar:

- A. la caída del servicio;
- B. los conductores de servicio aéreos y los puntos de unión;
- C. el cabezal de servicio, el cuello de cisne y los bucles en forma de gota;
- D. el poste de servicio, el canal de servicio y el conducto eléctrico;
- E. el medidor y la base eléctrica;
- F. los conductores de entrada del servicio;
- G. el corte del servicio principal;
- H. los dispositivos de protección de los paneles y de sobre corriente (disyuntores y fusibles);
- I. la conexión y puesta a tierra del servicio;
- J. un número representativo de interruptores, artefactos y receptáculos de iluminación, incluyendo receptáculos observados y considerados como interruptores de circuito por falla de arco (AFCI)-protegidos a través de un botón de prueba del AFCI, donde hubiere;
- K. todos los disyuntores y aparatos interruptores por puesta a tierra observados y considerados como GFCI usando un botón de prueba del GFCI. cuando hubiere; y

L. detectores de humo o de monóxido de carbono.

II. El inspector deberá describir:

- A. el amperaje de corte del servicio principal, si está escrito; y
- B. el tipo de cable observado.

III. El inspector deberá informar en caso de ser necesaria una corrección en:

- A. deficiencias en la integridad de la aislación de los conductores de entrada del servicio, en el lazo de goteo, y las separaciones verticales desde las pendientes y los techos;
- B. cualquier abertura del panel de interruptores sin uso que no ha sido completado;
- C. la presencia de cableado de conductor sólido de aluminio en el circuito de derivación, si está fácilmente visible;
- D. cualquier receptáculo probado, en el que no había potencia, o la polaridad era incorrecta, o la tapa no estaba en su lugar, o los dispositivos disyuntores GFCI no estaban instalados correctamente, o no funcionaban correctamente, o había evidencia de arcos o de calor excesivo, y adonde el receptáculo no estaba puesto a tierra o no estaba asegurado a la pared; y
- E. la falta de detectores de humo.

IV. El inspector no es requerido para:

- A. insertar una herramienta, probeta o dispositivo adentro del panel principal, sub paneles, o artefactos eléctricos.
- B. operar sistemas eléctricos que están sin funcionar.
- C. remover las tapas de los gabinetes del panel o los frentes completos.
- D. operar o resetear dispositivos de protección por sobre corriente o servicios dispositivos de sobrecarga
- E. operar o probar detectores o alarmas de humo o de monóxido de carbono.
- F. inspeccionar, operar o probar cualquier sistema de seguridad, de incendio o de alarma, o cualquier otro sistema de precaución o señalización
- G. medir o determinar el amperaje o voltaje del equipo principal de servicio, si no está rotulado en lugar visible.
- H. inspeccionar dispositivos accesorios de control remoto o de cableado.

- I. activar sistemas eléctricos o circuitos de derivación que no están energizados.
- J. inspeccionar sistemas de bajo voltaje, cintas eléctricas de descongelamiento, cableado de piscinas, o cualquier dispositivo controlado por tiempo.
- K. verificar la puesta a tierra del servicio.
- L. inspeccionar fuentes de suministro eléctrico de emergencia o privados, incluyendo, pero no limitado a: generadores, aerogeneradores, colectores solares fotovoltaicos, o instalaciones de almacenaje de electricidad o de batería.
- M. inspeccionar pararrayos o supresores de chispas.
- N. inspeccionar o probar equipamiento descongelador.
- O. llevar a cabo cálculos de caída de tensión.
- P. determinar la exactitud del rotulado.
- Q. inspeccionar la iluminación exterior.

3.8. Chimenea

I. El inspector deberá inspeccionar:

- A. partes visibles y fácilmente accesibles de los hogares y chimeneas;
- B. dinteles en la parte superior de las aberturas de los hogares;
- C. las compuertas abriéndolas y cerrándolas, si son fácilmente accesibles y manualmente operables; y
- D. las puertas y estructuras de limpieza.

II. El inspector deberá describir:

- A. el tipo de hogar.

III. El inspector deberá informar en caso de ser necesaria alguna corrección:

- A. evidencia de separación de juntas, daño o deterioro del centro, de su extensión o de sus cámaras;
- B. reguladores manuales que no abren ni cierran;
- C. falta de detector de humo en la sala del hogar;
- D. falta de detector de monóxido de carbono en la sala del hogar;
- y
- E. conductos de limpieza que no sean metálicos, de hormigón pre moldeado, o algún otro material incombustible.

IV. El inspector no es requerido para:

- A. inspeccionar el sistema de ventilación.
- B. inspeccionar el interior de las chimeneas o conductos, las puertas o pantallas contrafuegos, sellados o juntas, o revestimientos.
- C. determinar la necesidad de un deshollinador.
- D. operar los insertos de las chimeneas a gas.
- E. encender las llamas piloto.
- F. determinar la conveniencia de la instalación.
- G. inspeccionar los dispositivos alimentados a combustible líquido.
- H. inspeccionar los dispositivos de combustión y/o de aire de reposición.
- I. inspeccionar los dispositivos de distribución de calor, ya sean por gravedad o asistidos por ventilador.
- J. encender o apagar fuegos.
- K. determinar la conveniencia de tirajes o las características del tiraje.
- L. trasladar insertos de chimenea, estufas o contenidos de la caja de fuego.
- M. llevar a cabo una prueba de humo.
- N. desmantelar o quitar cualquier componente.
- O. llevar a cabo una inspección estilo Asociación Nacional de Protección contra Incendios (NFPA).
- P. llevar a cabo una inspección de chimenea y hogar Fase 1.

3.9. Altillo, Aislación y Ventilación

I. El inspector deberá inspeccionar:

- A. la aislación de los espacios no terminados, incluyendo el altillo, el espacio de arrastre y la zona de fundaciones;
- B. la ventilación de los espacios no terminados, incluyendo los altillos, los espacios de arrastre y las zonas de fundaciones; y
- C. los sistemas de extracción mecánica de la cocina, baños y área de lavandería.

II. El inspector deberá describir:

- A. el tipo de aislación observada; y
- B. el espesor aproximado promedio de aislación encontrada en el piso del altillo no finalizado y en la estructura del techo.

III. El inspector deberá informar cuando se requiera corrección en:

- A. la ausencia generalizada de aislación o ventilación en espacios no terminados.

IV. El inspector no es requerido para:

- A. ingresar en el altillo o en cualquier espacio no finalizado que no sea de fácil acceso, o en el caso que el ingreso pueda causar daño o, en opinión del inspector, haya algún peligro de seguridad.
- B. mover, tocar o alterar los retardadores de vapor.
- C. romper o dañar la terminación superficial o el sello contra la humedad sobre o alrededor de los paneles o tapas de acceso.
- D. identificar la composición o el valor R del material de aislación.
- E. activar ventiladores operados termostáticamente.
- F. determinar los tipos de materiales utilizados en aislación o recubrimiento de cañerías, conductos, cubiertas, calderas o cabellados.
- G. determinar la conveniencia de la ventilación.

3.10. Puertas, Ventanas e Interior

I. El inspector deberá inspeccionar:

- A. un número representativo de puertas y ventanas abriéndolas y cerrándolas;
- B. pisos, paredes y cielorrasos;
- C. escaleras, escalones, descansos, escalinatas y rampas;
- D. barandas, guardas y pasamanos; y
- E. puertas de garajes para vehículos y la operación de los abridores de portones, a través de los controles de operación normales.

II. El inspector deberá describir:

- A. una puerta de garaje de vehículos operada manualmente o instalada con un sistema de apertura.

III. El inspector deberá informar la necesidad de corrección de:

- A. espacio inadecuado entre balaustres intermedios, husillos y roeles para escalones, escaleras, guardas y barandas;

- B. sensores de seguridad fotoeléctricos que no funcionan correctamente; y
- C. cualquier ventana visiblemente empañada o que muestre alguna otra evidencia de estanqueidad perdida.

IV. El inspector no es requerido para:

- A. inspeccionar pintura, papeles decorativos, tratamientos de ventanas ni tratamientos de acabado.
- B. inspeccionar revestimientos de pisos o alfombras.
- C. inspeccionar sistemas de aspiración central.
- D. inspeccionar si los vidrios son de seguridad.
- E. inspeccionar los sistemas o componentes de seguridad.
- F. evaluar la fijación de islas, mesadas, gabinetes, lavabos o accesorios.
- G. mover muebles, artículos almacenados, o cualquier cobertura, como alfombras o tapetes, para inspeccionar la estructura oculta del piso.
- H. mover azulejos suspendidos del cielorraso.
- I. inspeccionar o mover electrodomésticos.
- J. inspeccionar u operar equipamiento guardado en el garaje, salvo indicación en contrario.
- K. verificar o certificar la operación correcta de cualquier dispositivo de seguridad de la puerta del garaje que actúe en reversa por presión.
- L. operar o evaluar cualquier liberación por barras o mecanismo de apertura, sea interior o exterior, incluyendo su cumplimiento de las normas locales, estatales o federales.
- M. operar cualquier sistema, aparato o componente que requiera el uso de llaves especiales, códigos, combinaciones o dispositivos.
- N. operar o evaluar los ciclos de auto limpieza del horno, cerraduras o pestillos por inclinación, o luces de señalización.
- O. inspeccionar hornos microondas o prueba de pérdidas de estos hornos.
- P. operar o examinar un sauna, equipo de generación de vapor, estufa, tostadora, fabricadora de helados, cafetera, abridor de latas, calentador de pan, mezclador, dispenser de agua caliente. O cualquier otro accesorio o dispositivo pequeño.
- Q. inspeccionar ascensores.
- R. inspeccionar controles remotos.
- S. inspeccionar electrodomésticos.
- T. inspeccionar aparatos no instalados en forma permanente.
- U. descubrir arreglos de cortafuegos.
- V. inspeccionar piscinas, spas o fuentes.

- W. determinar la suficiencia de los chorros de los spas o de los hidromasajes, la fuerza del agua, o los efectos con burbujas.
- X. determinar la integridad estructural o las pérdidas de piscinas o spas.

4. Glosario de Términos

- **accesible:** Según el inspector, algo a los que se puede acercar o ingresar en forma segura, sin dificultad, sin miedo y sin peligro.
- **activar:** Encender, dar energía, o permitir que los sistemas, equipamientos o dispositivos se activen con los controles operativos normales. Por ejemplo, habilitar el suministro de gas o de agua a los artefactos y accesorios, y activar interruptores eléctricos o fusibles.
- **afectar adversamente:** Significar, o poder significar, un impacto negativo o destructivo.
- **sistema de alarma:** Dispositivos de precaución, instalados o independientes, que incluyen, pero no se limitan a: detectores de monóxido de carbono, detectores de gases de escape y de otros tipos de pérdidas, equipamiento de seguridad, bombas eyectoras, y alarmas por humo.
- **electrodoméstico:** Aparato doméstico operado con electricidad o gas. No se incluyen en esta definición los componentes cubiertos en calefacción central, enfriamiento central o plomería.
- **servicio arquitectónico:** Cualquier práctica que incluya el arte y la ciencia del diseño de edificios para construcción de cualquier tipo de estructura o grupo de estructuras, y la utilización del espacio dentro y alrededor de estructuras o el diseño, el desarrollo del diseño, la preparación de la documentación del contrato de construcción, y la administración del contrato de construcción.
- **componente:** Un elemento permanentemente instalado o agregado, un elemento o una parte de un sistema.

- **condición:** El estado visible y conspicuo de ser de un objeto.
- **corrección:** Algo que es sustituido o propuesto para algo incorrecto, deficiente, inseguro, o es un defecto.
- **defecto estético:** Una irregularidad o imperfección en algo, que puede ser corregido, pero no es necesario hacerlo.
- **espacio de arrastre:** El área dentro de los límites de la fundación y entre la tierra y la parte inferior del componente estructural más bajo del piso.
- **decorativo:** Ornamental; no necesario para la operación de sistemas o componentes esenciales de una vivienda.
- **describir:** Informar por escrito sobre un sistema o componente por su tipo u otra característica observada para distinguirlo de otros componentes utilizados para el mismo propósito.
- **determinar:** Llegar a una opinión o conclusión en virtud del examen.
- **desmantelar:** Abrir, desarmar o quitar algún componente, dispositivo o pieza que no abriría, desarmaría o quitaría normalmente un ocupante común.
- **servicios de ingeniería:** Cualquier servicio profesional o trabajo creativo que requiera educación , entrenamiento y experiencia en ingeniería, y la aplicación de conocimientos especiales de ciencias matemáticas, físicas e ingenieriles a dicho servicio profesional o trabajo creativo de consultoría, investigación, evaluación, planificación, diseño y supervisión de la construcción con el fin de asegurar el cumplimiento de las especificaciones y el diseño ,en conjunción con las estructuras, edificaciones, maquinas, equipamientos, trabajos y/o procesos.
- **entrar:** Ingresar a un área para observar componentes visibles.
- **evaluar:** Evaluar sistemas, estructuras, y/o componentes de una propiedad.

- **evidencia:** Algo que tiende a probar o refutar algo; algo que aclara; motivo para creer; prueba.
- **examinar:** Mirar a ojo desnudo (ver **inspeccionar**).
- **fundación:** La base sobre la cual se apoya la estructura o las paredes, generalmente de ladrillos, cemento o piedra, y generalmente enterrada parcialmente.
- **función:** Acción por la cual un ítem, componente o sistema se instala o usa especialmente, o por la cual un ítem, componente o Sistema existe; estar en acción o llevar a cabo una tarea.
- **funcional:** desempeñar, o ser capaz de desempeñar, una función.
- **defecto funcional:** Una falencia o anomalía en algo que es necesario para el normal funcionamiento u operación, y, por consiguiente, requiere una posterior evaluación y corrección.
- **inspección general de una vivienda:** Proceso por el cual un inspector examina visualmente los sistemas y componentes fácilmente accesibles de una vivienda y opera aquellos sistemas y componentes según los lineamientos de los Estándares de Práctica.
- **inspección de vivienda:** Ver **inspección general de una vivienda**.
- **aparatos electrodomésticos:** Utensilios de cocina y lavandería, acondicionadores de aire ambiente, y utensilios similares.
- **identificar:** Notificar e informar.
- **indicación:** Lo que sirve para identificar, mostrar, o hacer notar la presencia de algo bajo ciertas condiciones.

- **inspeccionar:** Examinar sistemas y componentes fácilmente accesibles en forma segura, utilizando los controles operativos normales, y accediendo a lugares fácilmente accesibles, según lo indicado en estos Estándares de Práctica.
- **propiedad inspeccionada:** Las áreas fácilmente accesibles de edificios, lugares, artículos, componentes y sistemas incluidos en la inspección.
- **Informe de inspección:** Una comunicación escrita (en lo posible incluyendo imágenes) sobre defectos materiales observados durante la inspección.
- **inspector:** Quien lleva a cabo la inspección de una propiedad.
- **instalado:** Fijado o conectado de manera tal que se necesita una herramienta para quitarlo.
- **defecto material:** Un tema específico con algún sistema o componente de una propiedad residencial que puede tener un impacto significativo, y adverso en la valuación de la propiedad, o genera un riesgo irrazonable para la gente. El hecho de que un sistema o componente es te cerca, en, o más' allá del final de su vida útil, normal, no es, por sí mismo, un defecto material.
- **controles normales de operación:** Describe el método por el cual ciertos dispositivos (como termostatos) pueden ser operados por los ocupantes comunes, ya que no requieren habilidades ni conocimientos especializados.
- **observar:** Advertir visualmente.
- **operar:** Hacer que los sistemas funcionen o enciendan con los controles normales de operación.
- **fácilmente accesible:** Un sistema o componente que, a juicio del inspector, es capaz de ser observado en forma segura sin la necesidad de remover obstáculos, desprender o separar de los dispositivos de conexión o aseguramiento, u otros procedimientos inseguros o dificultosos para lograr acceder.

- **instalaciones recreativas:** Spas, saunas, baños de vapor, piletas de natación, canchas de tenis, equipos de campo y otras instalaciones para ejercicio, entretenimiento y actividades atléticas.
- **informar** (forma verbal): Expresar, comunicar o dar información por escrito; dar cuenta por escrito (ver también **informe de inspección**).
- **número representativo:** Un número suficiente que sirva como ejemplo típico o característico de los artículos inspeccionados.
- **propiedad residencial:** Cuatro o menos unidades residenciales.
- **unidad residencial:** Una vivienda; una unidad singular que provea instalaciones para vivir cómodas e independientes para una o más personas, incluyendo provisiones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar y sanidad.
- **acristalamiento de seguridad:** Vidrio templado, vidrio laminado, o plástico rígido.
- **apagado:** Desactivado, desenchufado, inactivo, fuera de servicio, no operativo, etc.
- **componente estructural:** Un componente que soporta cargas o pesos no variable (cargas muertas) y cargas variables (cargas vivas).
- **sistema:** Un conjunto de varios componentes que funcionan como un todo.
- **técnicamente exhaustivo:** Un examen completo y detallado más allá del alcance de la inspección de casas inmobiliarias que podría involucrar o incluir, pero no limitado a: desmantelamiento, conocimiento o entrenamiento especializado, mediciones, cálculos, pruebas, investigación, análisis, u otros medios.

- **inseguro:** En opinión del inspector, la condición de un lugar, sistema, componente o procedimiento juzgado como de riesgo significativo de daño durante uso normal, en el día a día. El riesgo puede deberse a daño, deterioro, instalación incorrecta, o cambio en los estándares de construcción residencial aceptados.
- **verificar:** Confirmar o corroborar.