UtahStateUniversity
COOPERATIVE EXTENSION

HOME OWNERSHIP
FACT SHEETS

Inspección de la Vivienda

(Home Inspection)

Leona K. Hawks, Professor, Extension Housing Specialist
Lucy Delgadillo, Assistant Professor
Spanish translation by ***Lucy Delgadillo***, Assistant Professor, Utah State University

FL/HO-10S March 2002

¿Qué es una inspección de la vivienda?
La inspección de la vivienda es una revisión objetiva visual de la estructura física y de los sistemas de una casa, desde el techo a la fundación. El reporte del inspector de vivienda incluirá una evaluación de la condición del sistema de calentamiento, el sistema central del aire acondicionado, el sistema eléctrico, el sistema de fontanería, el aislamiento de las paredes, el techo, el cieloraso, las ventanas y puertas y las bases mismas o estructuras.

¿Dónde encuentro a un inspector de viviendas?
La mejor fuente es la referencia de un amigo, o un conocido en su trabajo, que esté satisfecho y pueda recomendar los servicios de un inspector de vivienda que él haya usado. Además, los nombres de inspectores locales puede ser encontrados en las páginas amarillas del directorio telefónico. Por lo general son anunciados bajo el nombre "Servicio de Inspección de Viviendas." Los agentes de bienes raíces generalmente están familiarizados con este servicio, y podrían proveerle una lista con nombres de donde usted puede escoger.

Ya que no se necesita tener una licencia para ser un inspector de vivienda en Utah, usted deberá asegurarse que su inspector sea un profesional bien calificado, con experiencia y con ética profesional antes de hacer su selección. Usted puede corrobar ésto llamando a la oficina local de asuntos del consumidor, o la oficina de Better Business Bureau, o por medio de la verificación de la membresía del inspector en una asociación profesional respetable.

¿Cuánto me va a costar?
El costo de inspección de una casa para una familia varía en la misma forma en que varían los precios de la vivienda. Similarmente, dentro de un área dada, el costo de inspección va a variar dependiendo del tamaño de la casa, sus características, la edad, y otros posibles servicios adicionales tales como tanque séptico, pozos, o pruebas de randon. Es una buena idea chequear los precios locales.

Cuando inspeccione una casa, las siguientes partes deben ser revisadas:

INSPECCIONANDO LOS INTERIORES DE LA CASA

Estructura: ¿La casa se siente sólida? Salte en los pisos. Revise los postes de soporte y el soporte del piso y del sótano. Busque por pisos flojos, curvos, podridos o con termitas.

Pisos: Los pisos deben estar nivelados, sin arcos y que no se tambaleen cuando usted camine.
Las escaleras: Revise que no tengan las gradas o las barandas flojas.
Sistema de fontanería: No debe tener signos de herrumbre o goteo. Los inodoros deben funcionar bien. Es una buena idea probar la presión del agua y buscar taqueos, desagües lentos o grifos que gotean.
Sistema de calefacción: Es importante averiguar qué tipo de combustible usa el sistema de calefacción para saber más o menos cuánto costaría calentar la casa.
Tanque de agua caliente: El inspector debe revisar por signos de drenage, goteras u oxidación en el tanque de agua caliente, su capacidad y su edad.
Sistema eléctrico: Revise los fiuses, los interrruptores eléctricos, los alambres eléctricos expuestos y signos de que están gastados.
Diseño general: ¿Están los cuartos convenientemente localizados? Identifique los patrones de tráfico en los pasillos.
Cocina: ¿Qué aparatos electrodomésticos incluye la cocina? ¿Están en buenas condiciones? Revise la edad y el funcionamiento. ¿Tiene suficientes estantes o repisas? ¿Cuenta con suficientes enchufes? ¿Hay goteras bajo el fregadero?
Baños: ¿Hay suficientes baños para satisfacer a todos los miembros de la familia? Revise grietas en los azulejos, signos de goteras o fugas de agua. ¿Hay una ventana o abanico para la adecuada ventilación?
Sala y el comedor: ¿Son suficientemente grandes? Si hay una chimenea, ¿funciona el regulador? ¿Ha sido limpiada recientemente?
Dormitorios: ¿Hay suficientes para su familia? ¿Tienen un cómodo tamaño?
Bodega: ¿Hay suficientes closets en la casa? ¿Hay algún cuarto que puede usarse como bodega?
Puertas y Ventanas: El inspector debe revisar las puertas y ventanas individualmente. Cada una deber abrir y cerrar fácilmente. Revise si las ventanas están quebradas o si el sello para preservar el calor está quebrado. Examine si las ventanas cierran bien y si tienen buenas cerraduras.
Paredes y cieloraso: Revise que no muestren ninguna grieta, goteras, manchas o señales de que estén flojas o cayéndose.
Sótano: Revise los signos de goteras, humedad e inundaciones.
Ático: Revise por signos de goteras. Revise por ardillas y otros tipos de roedores que les gusta vivir en el ático. ¿Cuál es la condición del techo y los canales de desagües desde adentro del ático?

INSPECCIONANDO LOS EXTERIORES DE LA CASA

Fundación: Revise por hoyos, grietas y niveles.
Ladrillos: Si es una casa de ladrillos, los ladrillos no deben tener grietas, estar flojos o que les falten morteros.
Cobertura metálica: busque por piezas sueltas, piezas que falten o que estén torcidas.
Pintura: La pintura no debe estar descarapelándose o descamándose.
Entrada o pórtico: Examine las gradas, barandas, pasamanos o postes para seguridad.
Ventanas y cedazos: Busque por ventanas o cristales rotos, o cedazos con hoyos. Revise si las ventanas tienen doble vidrio.
Techo: El techo no debe tener señales de desgaste. Es una buena idea preguntar la edad del techo y si éste tiene garantía.
Canales de desagüe: Revise por secciones que falten, hendiduras, boquetes o ajugeros en las cojunturas y signos de goteras.

Chimenea: Busque por ladrillos flojos o que falten.
Paredes y cercas: Revise que estén pintadas, sin hoyos, sin sectiones flojas, faltantes, o que tengan los postes podridos.
Garaje: Revise las puertas, el techo, las cuberturas metálicas y las ventanas.
Entrada y las aceras: busque por grietas y hendiduras.
Drenaje: La nieve o la lluvia deben fluir lejos de la casa.
Suelo y jardines: Las líneas divisoras de la propiedad deberán estar claramente definidas. Si hay árboles, arbustos o césped éstos deben estar en buenas condiciones.

Un inspector profesional es muy posible que descubra cosas que usted normalmente no encontraría, y de esa forma usted está previendo un desastroso error. Después de que un inspector ha encontrado que la casa que usted está considerando comprar está en buenas condiciones, entonces usted puede estar tranquilo en cuanto a la condición de la misma.

Adaptado de The Home Inspection & You (booklet), escrito por American Society of Home Inspectors, 1993.

Utah State University is committed to providing an environment free from harassment and other forms of illegal discrimination based on race, color, religion, sex, national origin, age (40 and older), disability, and veteran's status. USU's policy also prohibits discrimination on the basis of sexual orientation in employment and academic related practices and decisions.

Utah State University employees and students cannot, because of race, color, religion, sex, national origin, age, disability, or veteran's status, refuse to hire; discharge; promote; demote; terminate; discriminate in compensation; or discriminate regarding terms, privileges, or conditions of employment, against any person other wise qualified. Employees and students also cannot discriminate in the classroom, residence halls, or in on/off campus, USU-sponsored events and activities.

This publication is issued in furtherance of Cooperative Extension work. Acts of May 8 and June 30, 1914, in cooperation with the U.S. Department of Agriculture, Jack M. Payne, Vice President and Director, Cooperative Extension Service, Utah State University (EP/DF/03-02)