

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA

[Entre la firma y el cierre](#), el comprador tiene la opción de inspeccionar la vivienda para asegurarse de que se encuentre en buenas condiciones de habitabilidad y seguridad. A continuación, exponemos los puntos principales que tanto los compradores como los vendedores deben tener en cuenta sobre este tema:

¿En qué consiste la inspección de una vivienda? Se trata de una evaluación del estado de la propiedad, en la que el inspector verifica si hay problemas en la estructura, el exterior, el techo, la plomería, los sistemas eléctricos, la calefacción y el aire acondicionado, los ambientes interiores, la ventilación/aislamiento y las chimeneas. Dentro del alcance de la inspección, también podrían incluirse ciertas pruebas para [detectar problemas que afecten la salud humana](#), como la presencia de [moho](#), [gas radón](#), [pintura con plomo](#) y [asbesto](#).

¿Es obligatoria? No, el comprador tiene la opción de incorporar la inspección en el acuerdo de compra como una contingencia, es decir, como una condición que debe cumplirse para que la operación prospere. Este paso permite que el comprador advierta y señale determinados problemas costosos que, de lo contrario, quizá solo notaría después de mudarse a la propiedad. Pero el comprador también puede renunciar a la inspección con el fin de que su oferta se destaque en los mercados que presenten mayor competencia. Además, hay opciones intermedias, como pedirle al vendedor que solo repare los problemas más importantes que se detecten en la inspección.

¿Quién realiza este tipo de inspecciones? Los miembros de la Sociedad Estadounidense de Inspectores de Viviendas (ASHI, por sus siglas en inglés) o de la Asociación Internacional de Inspectores de Viviendas Certificados (InterNACHI, por sus siglas en inglés) cuentan con la formación y la habilitación necesarias para llevar a cabo este tipo de inspecciones. El costo dependerá de las dimensiones de la propiedad y de la cantidad de pruebas adicionales que deban hacerse. Un agente que es un [REALTOR®](#) sabe brindarle el mejor asesoramiento para que pueda [encontrar un inspector de confianza](#), así como para que defina qué inspecciones considerar.

¿Quién se hace cargo de los costos de inspección? Suelen quedar a cargo del comprador. En algunos casos, el vendedor puede optar por realizar una inspección antes de poner en venta la vivienda para saber de antemano cuál es el estado de la propiedad; ello le facilita la coordinación de las reparaciones necesarias y le permite estar mejor preparado a la hora de hablar con los compradores. El vendedor puede ofrecer cubrir el costo de las reparaciones como una [concesión](#) al momento de ofrecer la propiedad en venta y, por su parte, el comprador podría solicitar en el acuerdo de compra que el vendedor pague el costo de las inspecciones.

¿El comprador puede asistir a la inspección? Sí, podría ser muy beneficioso para el comprador estar presente mientras se lleva adelante la inspección. De así hacerlo, el inspector le mostrará dónde se encuentran los detalles de plomería o electricidad y le explicará el alcance de cualquier problema potencial o que se haya identificado.

¿Cuánto tiempo insume la inspección de una vivienda? La duración de la inspección dependerá de factores como las dimensiones y el estado de la propiedad, pero en general dura de dos o tres horas.

¿Cuáles son algunos de los problemas que habitualmente se detectan durante una inspección? En un informe de inspección, se le presenta al comprador un panorama del estado de los sistemas y las estructuras de la vivienda y, asimismo, se incluyen recomendaciones sobre cómo mantenerla y las refacciones que podría ser necesario efectuar más adelante. Los inspectores señalan si hay aspectos que deben controlarse o que podrían causar problemas mayores una vez que el comprador se mude a la vivienda. Estos problemas abarcan una gama amplia de factores, pero habitualmente los inspectores se concentran en verificar si existen daños estructurales o en los cimientos, desagües inadecuados que, con el paso del tiempo, dañen la estructura de la vivienda, cableados defectuosos que podrían dar lugar al rechazo de una

cobertura de seguros, problemas con el sistema HVAC y afectaciones a la seguridad, como la existencia del riesgo de tropiezos o la falta de detectores de humo o de monóxido de carbono en cantidad suficiente.

¿Qué significa cuando una vivienda se ofrece "tal como se encuentra"? Si una vivienda se pone en venta "tal como se encuentra" o "en su estado actual" significa que el vendedor no ofrece ninguna garantía sobre el estado de la propiedad y que ha decidido no hacer reparaciones, incluso si el comprador decide llevar a cabo una inspección. Adquirir una vivienda en este estado conlleva ciertos riesgos, por lo que es importante para el comprador asesorarse con un agente de bienes raíces para evaluar las opciones más convenientes. En cuanto al vendedor, también debe hablar con su agente sobre los pros y los contras de poner la propiedad en venta tal como se encuentra.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal donde está comprando una vivienda. Visite [facts.realtor](https://www.factsrealtor.com) para obtener más información y recursos.