

## NORMAS RESIDENCIALES - CUATRO O MENOS UNIDADES

### Parte I. Definiciones y Alcance

Estas Normas de Práctica proporcionan los lineamientos para las *inspecciones de bienes raíces* y definen las condiciones relacionadas con dichas *inspecciones*. Las palabras con *italica* en esta lista de Normas se definen en la Parte IV en el Glosario de Términos.

- A. El reporte de la *inspección de bienes raíces* documenta por escrito los defectos importantes que se descubren en los *sistemas y componentes* del *edificio inspeccionado* y que en opinión del *inspector* representan un *riesgo para la seguridad*, no *funcionan* adecuadamente o cuya vida útil está por terminarse. El reporte podría incluir las recomendaciones del *inspector* para realizar correcciones o de evaluarlos más a fondo.
- B. La *inspección de bienes raíces* es el inventario y la operación básica de los sistemas y componentes de un edificio que se puede tener alcanzar, a los que se puede entrar o se puede ver sin dificultad, sin quitar obstrucciones y sin requerir acciones que pudiesen causar daños a la propiedad o lesiones personales al *inspector*. El propósito de la *inspección* es proporcionar al Cliente información relacionada con las *condiciones* generales en que se encuentra(n) el (los) *edificio* (s). No se toman en consideración las *condiciones* cosméticas o estéticas del *edificio*.
- C. Las *inspecciones* llevadas a cabo de acuerdo con estas Normas de Práctica no son *exhaustivas a nivel técnico* y son aplicables al *edificio primario o principal* y la *estructura primaria de estacionamiento correspondiente*.

### Parte II. Normas de Práctica

La *inspección de bienes raíces* incluye *sistemas y componentes* fácilmente accesibles o un *número representativo* de *componentes* múltiples similares listados de las Secciones 1 al 9, según las limitaciones, excepciones y exclusiones que se indican en la Parte III.

#### SECCIÓN 1 – Cimientos, Sótano y Áreas Debajo del Piso

- A. Elementos que se *inspeccionan*:
  - 1. *Sistema* de cimentación
  - 2. *Sistema* estructural del piso
  - 3. Ventilación debajo del piso
  - 4. Anclado de la cimentación y amarres de muros cortos
  - 5. Separación entre la madera y el suelo
  - 6. Aislamiento
- B. El *inspector* no está obligado a:
  - 1. *Determinar* el tamaño, la separación, la ubicación o la suficiencia de los componentes de aseguramiento y amarre o de los *sistemas* de refuerzo de la cimentación
  - 2. *Determinar* la composición o la clasificación de ahorro de energía de los materiales de aislamiento

#### SECCIÓN 2 – Exterior

- A. Elementos que se *inspeccionan*:
  - 1. Nivelación del suelo directamente adyacente a los *edificios*
  - 2. Puertas y ventanas
  - 3. Plataformas, terrazas, balcones, escaleras y sus anexos
  - 4. Recubrimientos de muros y molduras
  - 5. Porciones de los andadores y entradas de vehículos adyacentes a los *edificios*

- B. El *inspector* no está obligado a:
  - 1. *Revisar* los mosquiteros de puertas y ventanas, contraventanas, toldos o barras de seguridad
  - 2. *Revisar* las cercas o rejas, *probar* el *funcionamiento* de *sistemas* de porteros automáticos de puertas o rejas o sus *dispositivos de seguridad*
  - 3. Subirse a escalerillas para revisar *sistemas y componentes*

#### SECCIÓN 3 – Recubrimientos de Techos

- A. Elementos que se *inspeccionan*:
  - 1. Recubrimientos
  - 2. Drenaje
  - 3. Cubrejuntas
  - 4. Penetraciones
  - 5. Tragaluces
- B. El *inspector* no está obligado a:
  - 1. Caminar sobre la superficie del techo si en su opinión existe el riesgo causar daños o si al hacerlo es peligroso para su propia seguridad
  - 2. Garantizar o certificar que los *sistemas*, recubrimientos y *componentes* del techo están libres de filtraciones

#### SECCIÓN 4 – Desván y Estructuras del Techo

- A. Elementos que se *inspeccionan*:
  - 1. Estructura
  - 2. Ventilación
  - 3. Aislamiento
- B. El *inspector* no está obligado a:
  - 1. *Inspeccionar* los *sistemas* mecánicos de ventilación del desván o sus *componentes*
  - 2. *Determinar* la composición o clasificación de ahorro de energía de los materiales de aislamiento

#### SECCIÓN 5 – Plomería

- A. Elementos que se *inspeccionan*:
  - 1. Tuberías de alimentación de agua potable
  - 2. Tuberías de drenaje, eliminación de desperdicios y ventilación
  - 3. Llaves y *accesorios*
  - 4. Tuberías de gas combustible
  - 5. Calentadores de agua
  - 6. *Flujo* de agua corriente y *drenaje*
- B. El *inspector* no está obligado a:
  - 1. Llenar de agua los *accesorios*, evaluar rebosamiento de *drenajes* o coladeras, de *dispositivos* de retorno o desalojo de aguas negras
  - 2. *Inspeccionar* o evaluar los *dispositivos* de balanceo de la temperatura del agua, fluctuaciones de temperatura en el agua, el tiempo para obtener agua caliente, circulación del agua, los *sistemas* de calentamiento solar o sus *componentes*
  - 3. *Inspeccionar* los *sistemas* de tinas de hidromasaje, baños de vapor o sauna y sus *componentes*
  - 4. *Inspeccionar* tanques de combustible o *determinar* si existen fugas en el *sistema* de gas combustible
  - 5. *Inspeccionar* pozos o *sistemas* de tratamiento de aguas

#### SECCIÓN 6 – Electricidad

- A. Elementos que se *inspeccionan*:
  - 1. Equipo de servicio
  - 2. Tableros eléctricos
  - 3. Circuitos de cableado
  - 4. Interruptores, cajas receptoras, enchufes y *accesorios* eléctricos
- B. El *inspector* no está obligado a:
  - 1. *Operar* los interruptores automáticos o interruptores de circuito

**NOTA:** La versión en español de este documento se proporciona al cliente exclusivamente para su comodidad, pero en caso de surgir una controversia prevalecerá el documento en inglés. **NOTICE:** The Spanish version of this document is provided exclusively to the client(s) as a courtesy only, but in case of dispute the document in English will prevail.

2. Quitar las placas de los contactos
3. *Inspeccionar* los *sistemas* de descongelación o sus *componentes*
4. *Inspeccionar sistemas* eléctricos privados o de emergencia

#### SECCIÓN 7 – Calefacción y Aire Acondicionado

##### A. Elementos que se *inspeccionan*:

1. Equipo de calefacción
2. Equipo central de enfriamiento
3. Fuentes de energía y conexiones
4. *Sistemas* de extracción de aire de combustión y ventilación
5. Drenaje de líneas de condensación
6. *Sistemas* de distribución de aire acondicionado

##### B. El *inspector* no está obligado a:

1. *Inspeccionar* sistemas de intercambio de calor o las resistencias eléctricas de la calefacción
2. *Inspeccionar* unidades de enfriamiento centrales por evaporación o que no sean de aire acondicionado
3. *Inspeccionar sistemas* o *componentes* de equipos de climatización radiante, solar, hidrónica o geotérmica
4. *Determinar* el volumen, uniformidad, temperatura, flujo de aire, equilibrio o fugas de sistemas de distribución de aire
5. *Inspeccionar sistemas* electrónicos de filtración de aire o control de humedad o sus *componentes*

#### SECTION 8 – Hogares y Chimeneas

##### A. Elementos que se *inspeccionan*:

1. Exterior de la chimenea
2. Trampa para chispas
3. Caja de combustión
4. Compuerta de regulación
5. Tiro de la chimenea

##### B. El *inspector* no está obligado a:

1. *Inspeccionar* el interior de la chimenea
2. *Inspeccionar* las inserciones, los sellos o los empaques de la chimenea
3. Prender la chimenea o *determinar* si ésta se puede usar sin riesgo

#### SECTION 9 – Interior del Edificio

##### A. Elementos que se *inspeccionan*:

1. Paredes, cielorrasos y pisos
2. Puertas y ventanas
3. Escaleras, pasamanos y barandales
4. Gabinetes empotrados en forma permanente
5. Estufas, extractores mecánicos, hornos, lavadoras de platos y Trituradores de basura instalados en forma permanente
6. Ausencia de alarmas contra humo
7. Puertas de cocheras y sistema de apertura de las mismas

##### B. El *inspector* no está obligado a:

1. *Inspeccionar* los recubrimientos de ventanas, puertas o pisos
2. *Determinar* si el edificio está asegurado contra el allanamiento por personas no autorizadas
3. Hacer *funcionar* o probar las alarmas contra humo o los *dispositivos* de seguridad de las puertas de las cocheras
4. Usar una escalerilla para *inspeccionar* los *sistemas* o *componentes*

### Parte III. Limitaciones, Excepciones y Exclusiones

#### A. Las siguientes son exclusiones a la *inspección de bienes raíces*:

1. *Sistemas* o *componentes* del *edificio* o partes del mismo a los cuales no hay fácil acceso, que no están instalados en forma permanente, que no pueden *inspeccionarse* por causas ajenas al control del *inspector*, o que el Cliente

ha acordado o especificado que no se revisen

2. Mejoras al lugar o áreas de esparcimiento u ornato, incluyendo sin limitarse a edificios accesorios, cercas, jardineras, jardinería, sistemas de riego, albercas, jacuzzies, estanques y fuentes o sus *componentes* y *accesorios*
3. Equipos o *componentes* adicionales a las *funciones* básicas que realizan los aparatos electrodomésticos
4. *Sistemas*, *componentes* o partes de éstos que se encuentran bajo tierra, bajo el agua o cuya revisión requiera que el *inspector* entre en contacto con agua
5. Áreas comunes, de acuerdo con la definición del artículo 1351 et seq del Código Civil de California, así como *sistemas* y *componentes* de la unidad de vivienda ubicados en las áreas comunes
6. *Determinación* del cumplimiento con las instrucciones de instalación o especificaciones del fabricante, reglamentos de construcción, normas de accesibilidad, normas de conservación de energía, reglamentos u ordenanzas municipales, garantías u otras restricciones
7. Determinación de suficiencia, eficiencia, aceptabilidad, calidad, edad o vida útil restante de un *edificio*, *sistema*, *componente*, grado de calidad comercial o conveniencia de la compra
8. Exámenes estructurales, arquitectónicos, geológicos, ambientales, hidrológicos, catastrales o del suelo
9. Características acústicas o de cualquier otro tipo de los *sistemas* o *componentes* del *edificio*, conjunto habitacional, propiedades adyacentes o del vecindario que pudiesen considerarse como molestias
10. *Condiciones* relacionadas con la presencia de animales, insectos u otros organismos, incluyendo hongos o moho, y con toda sustancia peligrosa, ilegal o controlada y los daños o riesgos a la salud que pudiesen surgir a raíz de dichas condiciones
11. Riesgos relacionados con eventos o condiciones de origen natural, incluyendo asentamientos geológicos, sismos, incendios forestales e inundaciones
12. Pruebas a *edificios*, *sistemas* o *componentes* para *determinar* si hay filtraciones en los pisos de regaderas, piscinas, jacuzzies u otros depósitos de agua
13. *Determinación* de la integridad de los sellos herméticos en ventanas de doble vidrio
14. Diferenciación entre la construcción original y ampliaciones o modificaciones realizadas posteriormente
15. Revisión de información proporcionada por terceros, incluyendo pero no limitada a defectos en productos, retiros del mercado o avisos similares
16. Especificación de procedimientos de reparación o reemplazo, ni presupuestos de costos de corrección
17. *Sistemas* de comunicación, *sistemas* de computadora, de seguridad o de bajo voltaje, ni *sistemas* o *componentes* operados a control remoto, por temporizador, sensores o similares
18. *Sistemas* y *componentes* de extinción o supresión de incendios, ni la *determinación* del grado de resistencia al fuego de materiales o ensamblajes
19. Elevadores, ascensores o montacargas
20. Encendido de pilotos o activación de *sistemas*, *componentes* o *aparatos electrodomésticos* que se encuentran *apagados*, cuyo funcionamiento es inseguro o que no responde a los *controles normales* del *usuario*

**NOTA:** La versión en español de este documento se proporciona al cliente exclusivamente para su comodidad, pero en caso de surgir una controversia prevalecerá el documento en inglés. **NOTICE:** The Spanish version of this document is provided exclusively to the client(s) as a courtesy only, but in case of dispute the document in English will prevail.

21. *Operación* de válvulas de apagado o el *apagado* en sí de *sistemas* o *componentes*

22. Desmantelamiento de *sistemas, estructuras* o *componentes*, remoción de tableros de acceso distintos a los proporcionados para el mantenimiento del propietario

**B. El inspector podría, según su criterio:**

1. *Inspeccionar edificios, sistemas, componentes, aparatos electrodomésticos* o mejoras no incluidos o excluidos en estas *Normas de Inspección*. En caso de realizarse dicha revisión, ésta deberá cumplir con todo lo dispuesto en estas normas

2. Incluir fotografías en el reporte escrito, o tomar fotografías para usarlas como referencia sin incluirlas en el reporte escrito. No se utilizarán fotografías en lugar de documentación escrita

**Parte IV. Glosario de Términos**

**\*NOTA:** Todas las definiciones se aplican a los derivados de estos términos si se subrayan con *itálicas*.

**Accesorio:** Componente eléctrico o de plomería de posición y *función* fija

**Apagado:** Desconectado o desactivado de tal manera que no responde a los *controles normales del usuario*

**Aparato Electrodoméstico:** Aparatos como hornos, lavadoras de platos, Calentadores, etc. que realizan una *función* específica

**Componente:** Parte de un *sistema, aparato electrodoméstico, accesorio* o *dispositivo*

**Control Normal del Usuario:** *Apagador* o *dispositivo* que activa un *sistema* o *componente* y que se proporciona al ocupante del *edificio* para su uso

**De Fácil Acceso:** Que puede alcanzarse, verse o entrarse a él sin dificultad

**Determinar:** Llegar a una opinión o conclusión de conformidad con una *inspección de bienes raíces*

**Dispositivo:** *Componente* diseñado para realizar una *función* o tarea en particular

**Drenaje funcional:** Capacidad para vaciar un *accesorio* de plomería en un tiempo razonable

**Edificio:** El sujeto de la *inspección* y su *estructura primaria* de *estacionamiento*

**Edificio Principal o Primario:** *Edificio* que el *inspector* a convenido *inspeccionar*

**Estructura de Estacionamiento Principal o Primaria:** *Estructura* o *edificio* asociado con el *edificio principal* que tiene el propósito de almacenar vehículos

**Flujo funcional:** Flujo de abastecimiento de agua en el punto de servicio más alto y más lejano a la llave de paso cuando simultáneamente se está utilizando agua en otro punto

**Función:** Propósito normal y característico de de un *sistema, componente* o *dispositivo*

**Inspeccionar:** Véase Parte I, "Definición y Alcance", Párrafo A

**Inspección de Bienes Raíces:** Véase en la Parte I, "Definiciones y Alcance", Párrafo A

**Inspector:** Aquel que realiza la *inspección de bienes raíces*

**Instalado Permanentemente:** Fijo o empotrado, por ejemplo, atornillado, clavado o pegado

**Número Representativo:** Ejemplo, el promedio de múltiples *componentes* similares como ventanas, puertas o contactos eléctricos.

**Operar:** Hacer funcionar un *sistema, aparato, accesorio* o *dispositivo* utilizando *controles normales del usuario*

**Riesgo para la Seguridad:** *Condición* capaz de causar daños físicos considerables

**Sistema:** Conjunto de *componentes* diseñados para *funcionar* como una unidad

**Técnicamente Exhaustivo:** Examen que va más allá del ámbito de la *inspección de bienes raíces* y que pudiera requerir desarmar, conocimientos especializados, el uso de equipo especial, medir, calcular, cuantificar, probar, realizar exploración a fondo, investigación y análisis

