

# NATIONAL ASSOCIATION OF HOME INSPECTORS, INC.

## NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL



Estas Normas no pueden ser reproducidas sin el permiso escrito de la National Association of Home Inspectors, Inc.

© ©1990 – Edición de abril de 2006

4248 Park Glen Road, Minneapolis, Minnesota 55416  
Teléfono: (952) 928-4641 Fax: (952) 929-1318

### ÍNDICE

1. Propósito, alcance y declaraciones generales .....	2
2. Limitaciones generales & exclusiones.....	2
3. Propiedad.....	3
4. Cimientos .....	4
5. Exterior .....	4
6. Cubierta del techo, aislación de la chimenea, canalones, bajantes y ventilación del techo ....	5
7. Estructura del techo, desván y aislación.....	6
8. Garajes / Porches para el coche adosados.....	6
9. Sistema eléctrico .....	7
10. Instalación sanitaria .....	8
11. Calefacción central .....	9
12. Aire acondicionado central .....	10
13. Interior .....	11
Glosario de términos.....	11

## NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL

### **1. Objetivo, alcance y declaraciones generales**

- 1.1 Las Normas de Práctica Profesional (las Normas) establecen las normas mínimas de desempeño aplicables a un informe escrito de una inspección de vivienda residencial realizado por y para uso exclusivo de los miembros de la National Association of Home Inspectors, Inc. (la NAHI™). El uso del logotipo y nombre de la NAHI queda limitado a aquellas personas que revistan como Miembro Ordinario. El socio, los inspectores de bienes raíces certificados de la NAHI (los CRI), y los miembros afiliados pueden usar logotipos específicamente designados en publicidad.
- 1.2 Las Normas definen y clarifican el objetivo, las condiciones, limitaciones, exclusiones, y ciertos términos relativos a una inspección.
- 1.3 Las Normas describen los artículos, componentes, y sistemas que abarca una inspección.
- 1.4 Las Normas se aplican sólo a la inspección de inmuebles de una (1) a cuatro (4) unidades de vivienda.
- 1.5 Las Normas se aplican a una inspección visual de las áreas fácilmente accesibles de los artículos, componentes, y sistemas incluidos en la inspección para determinar si, en el momento de la misma, éstos se encuentran en condiciones para cumplir con la función que les corresponde, sin importar su vida útil.
- 1.6 El objetivo de la inspección es identificar defectos y/o condiciones visibles que, a juicio del inspector, tengan un efecto negativo sobre la función y/o la integridad de los artículos, componentes, y sistemas.
- 1.7 Las inspecciones realizadas según las Normas son básicamente visuales y se apoyan en la opinión, juicio y experiencia del inspector, no pretenden ser técnicamente exhaustivas.
- 1.8 Las inspecciones serán realizadas en un período de tiempo suficiente como para permitir dar cumplimiento a las disposiciones de las Normas.
- 1.9 Las inspecciones realizadas según las Normas no serán interpretadas como una inspección en cumplimiento de ningún código, norma gubernamental ni tampoco de las instrucciones o procedimientos de instalación del fabricante. En el supuesto que una ley, ley escrita u ordenanza prohíban un procedimiento recomendado en las Normas, el inspector no estará obligado a cumplir con la parte prohibida de las Normas.
- 1.10 Las inspecciones realizadas de conformidad con las Normas no son una garantía expresa ni implícita ni tampoco una garantía de la suficiencia, desempeño o vida útil de ningún artículo, componente o sistema existente en la propiedad, como así tampoco sobre la propiedad inspeccionada en sí misma.
- 1.11 Los inmuebles y garajes no adosados ubicados en la propiedad serán inspeccionados de conformidad con estas Normas sólo si están específicamente incluidos en la lista del informe de inspección.
- 1.12 La National Association of Home Inspectors, la NAHI recomienda que sus miembros realicen inspecciones de acuerdo con estas Normas, el Código de ética, y las leyes aplicables. Las Normas no pretenden limitar a los miembros la realización de "servicios de inspección adicionales."

## NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL

- 1.13 El inspector deberá informar con respecto a los sistemas y componentes incluidos en estas Normas de la Práctica Profesional que se encuentren presentes en el momento de la inspección de vivienda, pero que no fueron inspeccionados, dando la razón por la cual no fueron inspeccionados.

### **2. Limitaciones generales y exclusiones**

- 2.1 Las inspecciones realizadas de conformidad con las Normas excluyen los artículos ocultos o de difícil acceso para el inspector. El inspector no está obligado a mover mobiliario, artículos personales o almacenados; levantar pisos removibles, paredes o tabiques contiguos, cubiertas o paneles de cielo raso, ni a realizar pruebas o procedimientos que podrían dañar o destruir los artículos bajo evaluación.
- 2.2 Quedan excluidos los siguientes, sin que la lista se limite a los mismos: artefactos, áreas de recreación, alarmas, intercomunicadores, sistemas de altavoz, dispositivos dirigidos por radio, dispositivos de seguridad y sistemas de riego de jardín.
- 2.3 Queda excluido el determinar la presencia o el daño causado por termitas o cualquier otro insecto u organismo perjudicial para la madera.
- 2.4 También queda excluido de una inspección de vivienda estándar el determinar la calidad o contaminación del aire en el interior de cualquier vivienda incluso, sin limitarse a, la presencia o ausencia de cualquier forma de actividad biológica, por ejemplo, moho, insectos, aves, animales domésticos, mamíferos u otra flora o fauna, así como del consiguiente daño físico, la toxicidad, los olores, los desechos y la nocividad.
- 2.5 No se exige el uso de instrumentos especiales o dispositivos de prueba, por ejemplo amperímetros, manómetros, medidores de humedad, detectores de gas y otros equipos similares.
- 2.6 La inspección no está obligada a incluir información proveniente de alguna fuente y referida a condiciones previas de la propiedad, datos geológicos, medioambientales o sobre residuos peligrosos, tampoco sobre retiros del mercado o sobre la conformidad con la correcta instalación por parte del fabricante de cualquier componente o sistema ni sobre información incluida en el Boletín de protección al consumidor. La inspección no está obligada a incluir información proveniente de alguna fuente y referida a violaciones actuales o previas a códigos, ordenanzas o normas.
- 2.7 La inspección y el informe son opiniones basadas exclusivamente en la observación visual de condiciones existentes de la propiedad inspeccionada en el momento de la inspección. **ESTE INFORME NO PRETENDE SER NI TAMPOCO DEBE INTERPRETARSE COMO UNA GARANTÍA, AVAL O ALGUNA FORMA DE SEGURO.** El inspector no será responsable de las reparaciones ni de los reemplazos en relación con la propiedad o sus contenidos.
- 2.8 El inspector no está obligado a determinar los límites de la propiedad ni las usurpaciones de tierras.
- 2.9 El inspector no está obligado a inspeccionar ningún componente que sea común al condominio.
- 2.10 El inspector no está obligado a ingresar a sitios que a toda vista representen una amenaza física a la seguridad del inspector de vivienda ni tampoco a inspeccionar un

## NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL

área o componente que represente un peligro para el inspector o para otras personas.

### **3. Propiedad**

#### 3.1 Componentes de la inspección.

- 3.1.1 El perímetro del inmueble, la nivelación del terreno y el drenaje directamente contiguo a los cimientos.
- 3.1.2 Los árboles y la vegetación que tienen un efecto negativo sobre la estructura.
- 3.1.3 Los senderos, desniveles, los accesos vehiculares, los patios y los muros de contención contiguos a la estructura.

#### 3.2 Procedimientos de la inspección.

*El inspector debe:*

- 3.2.1 describir el tipo de material e inspeccionar la condición en que se encuentran los accesos vehiculares, peatonales, desniveles, patios y demás artículos contiguos a la estructura inspeccionada.
- 3.2.2 observar el drenaje, nivelación y la vegetación en busca de condiciones que afecten negativamente la estructura.

#### 3.3 Limitaciones.

*El inspector **no** está obligado a:*

- 3.3.1 inspeccionar cercos ni muros de privacidad.
- 3.3.2 evaluar la condición en que se encuentran los árboles, arbustos y otra vegetación.
- 3.3.3 evaluar o determinar las condiciones del suelo o geológicas, la ingeniería ni los límites de la propiedad.

### **4. Cimientos**

#### 4.1 Componentes de la inspección.

- 4.1.1 Muros de cimentación, sistemas de planta baja, otros componentes de sostén y subestructuras, escaleras.
- 4.1.2 Ventilación (cuando corresponda).
- 4.1.3 Losa a nivel y/o losa de piso.

#### 4.2 Procedimientos de la inspección.

*El inspector debe:*

- 4.2.1 describir el tipo de estructura y el material de la estructura y demás artículos inspeccionados.
- 4.2.2 observar el estado y capacidad de servicio, áreas expuestas de los muros de cimentación, losa a nivel, muros de sostén, postes, pilares, vigas, viguetas, tirantes, contrapiso, cimientos de chimenea, escaleras y otros componentes estructurales similares.
- 4.2.3 inspeccionar los cimientos en busca de indicios de inundación, humedad o filtraciones de agua.
- 4.2.4 observar la ventilación de las cámaras de aire del contrapiso y las barreras a la evaporación.
- 4.2.5 hacer funcionar la bomba de sumidero cuando la propiedad cuente con una.

## **NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL**

4.2.6 inspeccionar las partes de madera visibles y accesibles .

4.2.7 observar las condiciones visibles de la losa del piso cuando la propiedad cuente con una.

### **4.3 Limitaciones.**

*El inspector **no** está obligado a:*

4.3.1 ingresar a las ventilaciones de las cámaras de aire de los contrapisos con una altura libre menor de 3 pies (90 cm), que tengan obstrucciones o que presenten condiciones perjudiciales de otro tipo.

4.3.2 mover artículos almacenados o escombros ni realizar excavaciones para obtener acceso.

4.3.3 ingresar a áreas que, a juicio del inspector, pueden presentar condiciones o materiales peligrosos para la salud y la seguridad del inspector.

4.3.4 hacer funcionar bombas de sumidero que tengan interruptores internos / dependientes del agua.

## **5. Exterior**

### **5.1 Componentes de la inspección.**

5.1.1 Componentes estructurales visibles.

5.1.2 Recubrimiento de pared, ornamentos y revestimiento protector.

5.1.3 Ventanas y puertas.

5.1.4 Cobertizos, terrazas, escaleras, balcones, barandas, pasamanos y porches para el coche adosados.

5.1.5 Tramos exteriores visibles de chimeneas.

### **5.2 Procedimientos de la inspección.**

*El inspector debe:*

5.2.1 describir el tipo y el material de los componentes exteriores inspeccionados.

5.2.2 observar el estado de los componentes desde el nivel del suelo.

5.2.3 observar el estado de una cantidad representativa de ventanas y puertas visibles.

5.2.4 inspeccionar cobertizos, terrazas, escaleras, balcones, barandas y pasamanos adosados.

### **5.3 Limitaciones.**

*El inspector **no** está obligado a:*

5.3.1 inspeccionar edificios, terrazas, patios, muros de contención y demás estructuras no adosadas a la vivienda.

5.3.2 evaluar el funcionamiento de postigos, toldos, contraventanas, contrapuertas y accesorios similares.

5.3.3 inspeccionar ni comprobar el funcionamiento de cierres, dispositivos o sistemas de seguridad.

5.3.4 evaluar la presencia, el alcance y el tipo de aislación y barreras de vapor en las

## NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL

paredes exteriores.

5.3.5 examinar el interior de conductos de salida de gases de chimeneas ni determinar la presencia o ausencia de revestimiento de los conductos.

5.3.6 controlar la existencia de vidrios de seguridad, inspeccionar la integridad de las juntas térmicas de ventanas ni verificar que no haya vidrios rotos.

### **6. Cubierta del techo, aislamiento de la chimenea, canalones, bajantes y ventilación del techo**

#### 6.1 Componentes de la inspección.

6.1.1 Material de la cubierta del techo.

6.1.2 Sistema de canalones y bajantes para el agua de lluvia.

6.1.3 Tramos visibles de aislaciones del techo.

6.1.4 Ventilación del techo.

6.1.5 Impostas e intradoses del techo.

6.1.6 Tragaluces y otros accesorios del techo.

#### 6.2 Procedimientos de la inspección.

*El inspector debe:*

6.2.1 describir el tipo de material de techos y canalones.

6.2.2 observar el estado del material de techos visibles, sistemas de canalones y bajantes para agua de lluvia, tramos visibles de drenajes del techo, impostas e intradoses del techo, respiraderos, tragaluces y otros accesorios del techo visibles desde el exterior.

6.2.3 de ser posible, inspeccionar la superficie y los componentes del techo desde una distancia prudencial o con binoculares desde el suelo.

6.2.4 inspeccionar los techos planos que tengan un acceso interno fácil y seguro.

6.2.5 informar la presencia de ventilación del techo.

#### 6.3 Limitaciones.

*El inspector **no** está obligado a:*

6.3.1 acceder o caminar sobre techos que puedan sufrir daño en el techo o el material del techo o representar un peligro para el inspector.

6.3.2 quitar nieve, hielo, escombros u otros elementos que le impidan observar las superficies del techo.

6.3.3 inspeccionar sistemas de canalones y bajantes internos, y tuberías de desagüe subterráneas relacionadas.

6.3.4 inspeccionar antenas, pararrayos o dispositivos adjuntos similares.

6.3.5 hacer funcionar ventiladores de techo eléctricos.

6.3.6 determinar el tiempo de vida útil restante de la cubierta del techo; la presencia o ausencia de daños provocados por granizo; defectos de fábrica, excepciones, métodos de instalación o retiros del mercado; ni cantidad de capas.

6.3.7 determinar la adecuación de la ventilación del techo.

### **7. Estructura del techo, desván y aislamiento**

#### 7.1 Componentes de la inspección.

## **NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL**

7.1.1 Armazón, recubrimiento y entablado del techo.

7.1.2 Aislación del desván.

### **7.2 Procedimientos de la inspección.**

*El inspector debe:*

7.2.1 describir el tipo de material que compone la estructura del techo en el área visible del desván.

7.2.2 observar el estado de la estructura del techo y los componentes del desván visibles que tengan un acceso fácil y seguro.

7.2.3 comprobar que no haya filtración de agua.

7.2.4 determinar la presencia de aislación del desván y su espesor aproximado.

### **7.3 Limitaciones.**

*El inspector **no** está obligado a:*

7.3.1 ingresar a espacios del desván con una altura libre menor de 5 pies (1,5 metros), con aislaciones que recubran las viguetas del cielo raso o la cuerda inferior de la armadura, o si hubiese obstrucciones, armaduras o condiciones perjudiciales de algún otro tipo.

7.3.2 romper o dañar de otro modo el acabado de la superficie o sello hermético sobre paneles de acceso y cubiertas o alrededor de estos.

## **8. Garajes / Porches para el coche adosados**

### **8.1 Componentes de la inspección.**

8.1.1 Paredes y cielo rasos exteriores e interiores, pisos, ventanas, puertas, techos y cimientos.

8.1.2 Sistema eléctrico y sus componentes.

8.1.3 Instalaciones sanitarias y sus componentes.

8.1.4 Unidades o sistemas de calefacción.

### **8.2 Procedimientos de la inspección.**

*El inspector debe:*

8.2.1 describir el tipo y el material de puertas, paredes exteriores, techo (si corresponde) y otros artículos que se deban inspeccionar.

8.2.2 observar el estado y la función de los componentes listados, las instalaciones sanitarias y los sistemas eléctricos, de calefacción o sistemas similares.

8.2.3 inspeccionar las puertas de vehículos para controlar el tipo, el estado general y si cumplen con la función que les corresponde mediante el accionamiento manual o con dispositivos de apertura fijos en forma permanente.

### **8.3 Limitaciones.**

*El inspector **no** está obligado a:*

8.3.1 inspeccionar ni poner en funcionamiento equipos guardados en el garaje, excepto que se indique lo contrario en las Normas.

8.3.2 verificar ni certificar el funcionamiento seguro del cierre automático o funciones de seguridad relacionadas con las puertas para ingreso de un vehículo.

## **9. Sistema eléctrico**

## NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL

### 9.1 Componentes de la inspección.

- 9.1.1 Entrada primaria para el servicio de mantenimiento desde el tope hasta el panel principal.
- 9.1.2 Panel principal y subpaneles, incluidos los alimentadores.
- 9.1.3 Circuitos derivados, dispositivos conectados y artefactos de iluminación.

### 9.2 Procedimientos de la inspección.

*El inspector debe:*

- 9.2.1 describir el tipo y la ubicación del acceso primario para el servicio de mantenimiento (acceso superior o subterráneo), la tensión, el amperaje y los dispositivos de protección contra sobrecorriente.
- 9.2.2 observar si existen conductores con puesta a tierra conectados, cuando se pueda acceder a ellos fácilmente.
- 9.2.3 inspeccionar por medio de la observación visual los conductores de los circuitos principales y derivados para verificar que tengan la protección contra sobrecorriente adecuada y que estén en buenas condiciones, luego de quitar las cubiertas de fácil acceso de los paneles principales y subpaneles del sistema eléctrico.
- 9.2.4 informar la presencia de cableado de aluminio en circuitos derivados en los paneles principales y subpaneles.
- 9.2.5 verificar el funcionamiento de una cantidad representativa de interruptores, tomacorrientes y artefactos de iluminación que estén accesibles.
- 9.2.6 verificar la descarga a tierra y la polaridad de una cantidad representativa de tomacorrientes en las inmediaciones de accesorios de las instalaciones sanitarias o en el exterior.
- 9.2.7 verificar el funcionamiento de interruptores de circuitos accionados por corriente de pérdida a tierra (GFCI), si hubiere.
- 9.2.8 observar el estado general de conductores de circuitos derivados visibles que puedan implicar un peligro para los ocupantes o la estructura por el uso o instalación inadecuados de los componentes eléctricos.

### 9.3 Limitaciones.

*El inspector **no** está obligado a:*

- 9.3.1 introducir ninguna herramienta, sonda ni dispositivo de prueba en los paneles principales o subpaneles.
- 9.3.2 activar sistemas eléctricos o circuitos derivados que no tengan corriente conectada.
- 9.3.3 poner en funcionamiento dispositivos de protección contra sobrecarga.
- 9.3.4 inspeccionar sistemas auxiliares, incluidos, entre otros: alarmas antirrobo, sistemas de protección de la vivienda, relés de protección contra baja tensión, detectores de humo y calor, antenas, cintas aislantes para descongelamiento, cableado de aspersores para el césped, cableado de piscinas o todo sistema controlado con temporizadores.
- 9.3.5 mover objetos, muebles o artefactos para acceder a un componente eléctrico.
- 9.3.6 probar cada interruptor, tomacorriente y dispositivo.
- 9.3.7 quitar placas de cubierta de tomacorrientes e interruptores.

## NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL

9.3.8 inspeccionar equipos eléctricos que no sean de fácil acceso ni desarmar dispositivos o controles eléctricos.

9.3.9 verificar la continuidad de puestas a tierra conectadas.

### **10. Instalaciones sanitarias**

#### 10.1 Componentes de la inspección.

10.1.1 Tuberías para el suministro de agua visibles.

10.1.2 Tubos visibles de ventilación y desagüe.

10.1.3 Piezas sanitarias y grifos.

10.1.4 Sistema de agua caliente y fuente de combustible domiciliarios.

#### 10.2 Procedimientos de la inspección.

*El inspector debe:*

10.2.1 describir el material de la tubería principal y de las tuberías para el suministro de agua.

10.2.2 verificar la presencia de una llave de suministro de agua principal.

10.2.3 describir el tipo de cañerías de desagüe.

10.2.4 describir el tipo y la capacidad de las unidades de calefacción de agua domiciliarias.

10.2.5 inspeccionar el estado de las cañerías de agua y desagüe accesibles y visibles.

10.2.6 inspeccionar y poner en funcionamiento las piezas sanitarias y los grifos.

10.2.7 inspeccionar y poner en funcionamiento el sistema de agua caliente domiciliario.

10.2.8 inspeccionar y poner en funcionamiento bombas de drenaje y bombas extractoras de desagüe, cuando sea posible.

10.2.9 probar si el suministro de agua tiene un caudal de flujo funcional.

10.2.10 probar si las cañerías de desagüe de lavatorios, bañeras y duchas tienen un drenaje funcional.

#### 10.3 Limitaciones.

*El inspector **no** está obligado a:*

10.3.1 poner en funcionamiento llaves principales, derivadas o de piezas sanitarias, excepto los grifos, ni determinar la temperatura del agua.

10.3.2 inspeccionar sistemas que estén fuera de servicio o protegidos.

10.3.3 inspeccionar componentes de las instalaciones sanitarias que no sean de fácil acceso.

10.3.4 inspeccionar los componentes exteriores de las instalaciones sanitarias ni los sistemas interiores o exteriores de drenaje.

10.3.5 inspeccionar sistemas interiores de aspersor contra incendios.

10.3.6 evaluar el grado de potabilidad de los suministros de agua.

10.3.7 inspeccionar los equipos de acondicionamiento de agua, incluidos sistemas de filtros y ablandadores.

10.3.8 poner en funcionamiento artefactos independientes o empotrados.

10.3.9 inspeccionar sistemas privados de suministro de agua.

10.3.10 comprobar si hay filtraciones en bases de duchas, bordes o mamparas de duchas y bañeras.

## NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL

- 10.3.11 inspeccionar los materiales, la instalación y si existen filtraciones en el sistema de suministro de gas.
- 10.3.12 Evaluar el estado y el funcionamiento de pozos de agua, y bombas y tanques de presión relacionados; la calidad y la cantidad de agua de los suministros de agua de la propiedad; ni el estado y el funcionamiento de sistemas para el tratamiento de aguas residuales de la propiedad, como fosas sépticas, tanques sépticos, área de drenaje, tuberías, conductos, cisternas y equipos subterráneos relacionados.
- 10.3.13 inspeccionar y poner en funcionamiento piezas sanitarias y grifos si el extremo de salida del grifo está conectado a un artefacto.
- 10.3.14 tomar nota de la ubicación de tanques de combustible visibles en la propiedad dentro de la estructura o en una ubicación directamente contigua.

### **11. Calefacción central**

#### 11.1 Componentes de la inspección.

- 11.1.1 Fuente de combustible.
- 11.1.2 Equipos de calefacción.
- 11.1.3 Distribución de la calefacción.
- 11.1.4 Controles para el funcionamiento.
- 11.1.5 Conductos de salida de gases, chimeneas y ventilación.
- 11.1.6 Unidades de calefacción auxiliares.

#### 11.2 Procedimientos de la inspección.

*El inspector debe:*

- 11.2.1 describir el tipo de combustible, equipo de calefacción y sistema de distribución de la calefacción.
- 11.2.2 poner en funcionamiento el sistema mediante dispositivos normales de control de fácil acceso.
- 11.2.3 abrir cubiertas y paneles de acceso a los que se pueda llegar sin problemas y que suministra el fabricante o instalador, si se pueden extraer fácilmente.
- 11.2.4 observar el estado de controles y componentes de los sistemas en condiciones de funcionamiento normal.
- 11.2.5 observar si funcionan con normalidad los conductos visibles de salida de gases, reguladores de tiro y componentes relacionados.
- 11.2.6 observar el estado de una cantidad representativa de fuentes de calor en cada ambiente habitable de la casa.
- 11.2.7 inspeccionar el funcionamiento de unidades de calefacción complementarias y fijas. Consulte el punto 2.6 para obtener más información.

#### 11.3 Limitaciones.

*El inspector **no** está obligado a:*

- 11.3.1 activar ni poner en funcionamiento sistemas de calefacción u otros tipos de sistemas que no se operan con controles normales o que están fuera de servicio.
- 11.3.2 inspeccionar ni evaluar un intercambiador de calor.
- 11.3.3 inspeccionar equipos o quitar cubiertas o paneles que no sean de fácil acceso.

## **NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL**

- 11.3.4 desarmar equipos, controles o dispositivos de medición.
- 11.3.5 inspeccionar el interior de los conductos de salida de gases de chimeneas.
- 11.3.6 inspeccionar accesorios del sistema de calefacción, como humidificadores, purificadores de aire, reguladores de tiro a motor, recuperadores de calor, etc.
- 11.3.7 inspeccionar los sistemas de calefacción solar.
- 11.3.8 activar sistemas de calefacción, de bombas de calor u otros sistemas cuando la temperatura ambiente u otras circunstancias no ofrecen un funcionamiento seguro o pueden dañar los equipos.
- 11.3.9 evaluar el tipo de material que compone la aislación y/o envoltura de tuberías, ductos, revestimientos exteriores y calderas.
- 11.3.10 poner en funcionamiento controles o termostatos digitales.
- 11.3.11 evaluar la capacidad, adecuación o eficacia de los sistemas de calefacción o refrigeración.
- 11.3.12 probar ni poner en funcionamiento hogares a gas, dispositivos fijos de calefacción a gas, rejillas, estufas, calefactores de ambiente o dispositivos de calefacción solar.
- 11.3.13 determinar la distancia de separación de los combustibles ni la suficiencia del aire de combustión.

## **12. Aire acondicionado central**

### **12.1 Componentes de la inspección.**

- 12.1.1 Equipos de refrigeración.
- 12.1.2 Distribución de la refrigeración.
- 12.1.3 Controles para el funcionamiento.

### **12.2 Procedimientos de la inspección.**

*El inspector debe:*

- 12.2.1 describir el tipo de sistema de aire acondicionado central y fuentes de energía.
- 12.2.2 poner en funcionamiento el sistema mediante dispositivos normales de control.
- 12.2.3 abrir cubiertas y paneles de acceso suministrados por el fabricante o instalador, si se puede llegar a ellos sin problemas.
- 12.2.4 observar el estado de controles y componentes operativos de todo el sistema, si las condiciones lo permiten.
- 12.2.5 observar el estado de una cantidad representativa de bocas de refrigeración de aire central en cada ambiente habitable de la casa.

### **12.3 Limitaciones.**

*El inspector **no** está obligado a:*

- 12.3.1 activar ni poner en funcionamiento sistemas de refrigeración u otros sistemas que estén fuera de servicio.
- 12.3.2 inspeccionar sistemas de refrigeración a gas, enfriadores por evaporación o unidades de aire acondicionado montadas en paredes o ventanas.
- 12.3.3 medir la presión del líquido refrigerante del sistema ni determinar la presencia de pérdidas.
- 12.3.4 evaluar la capacidad, eficacia o adecuación del sistema.

## NORMAS DE PRÁCTICA PROFESIONAL

12.3.5 poner en funcionamiento equipos o sistemas si la temperatura exterior es menor de 60°F (15,5°C) o cuando existen otras circunstancias que no ofrecen un funcionamiento seguro o pueden dañar los equipos.

12.3.6 quitar cubiertas o paneles que no sean de fácil acceso.

12.3.7 desarmar equipos, controles o dispositivos de medición.

12.3.8 medir la corriente eléctrica que toma el circuito.

12.3.9 poner en funcionamiento controles o termostatos digitales.

### **13. Interior**

#### 13.1 Componentes de la inspección.

13.1.1 Paredes, cielo rasos, pisos, ventanas y puertas.

13.1.2 Peldaños, escaleras, balcones y barandas.

13.1.3 Hogares.

13.1.4 Tomacorrientes y dispositivos eléctricos.

13.1.5 Accesorios de instalaciones sanitarias y sus componentes.

13.1.6 Distribución de la refrigeración y la calefacción.

#### 13.2 Procedimientos de la inspección.

*El inspector debe:*

13.2.1 observar el estado visible de superficies de paredes, cielo rasos y pisos relativo a la integridad de la estructura y si hay evidencia de filtraciones de agua.

13.2.2 verificar la presencia de peldaños, escaleras, balcones, barandas y pasamanos, y observar su estado.

13.2.3 describir el tipo, el material, el estado y el funcionamiento de una cantidad representativa de ventanas, puertas y sus piezas de metal.

13.2.4 inspeccionar el estado exterior de armarios y encimeras de la cocina.

13.2.5 observar el estado de hogares, reguladores de tiro, fogones y chimeneas directamente visibles.

13.2.6 Localizar y observar una cantidad representativa de tomacorrientes y dispositivos eléctricos, y cableados en cada ambiente, como se describe en la Sección 9.

13.2.7 Hacer anotaciones sobre la presencia o ausencia de detectores de humo.

13.2.8 Observar el estado y el funcionamiento de accesorios de instalaciones sanitarias y componentes en cada ambiente, como se describe en la Sección 10.

#### 13.3 Limitaciones.

*El inspector **no** está obligado a:*

13.3.1 encender un hogar o estufa para determinar la adecuación del tiro, realizar una prueba de escape de humo ni inspeccionar dispositivos de combustible sólido en uso.

13.3.2 evaluar la instalación o adecuación de suplementos, estufas a leña u otras modificaciones en un hogar, estufa o chimenea.

13.3.3 determinar la distancia de separación de los combustibles en áreas ocultas.

13.3.4 determinar el estado superficial de cielo rasos, paredes, pisos removibles y componentes.

13.3.5 determinar si los conductos de ventilación del baño y/o cocina expulsan aire al exterior de la vivienda.

## GLOSARIO DE TÉRMINOS

**Activar:** Encender, proveer electricidad o accionar sistemas, equipos o dispositivos para activarlos mediante el uso de controles normales. Por ejemplo, encender las llaves de gas o del suministro de agua de los artefactos y dispositivos, y activar los fusibles o interruptores eléctricos.

**Servicios de inspección adicionales:** Servicios ofrecidos aparte de la inspección de la vivienda como se define en estas normas, que incluyen, entre otros, los siguientes ejemplos: pruebas de detección de insectos que destruyen la madera y pruebas medioambientales.

**Efecto negativo:** Lo que implique o pueda implicar un impacto adverso o destructivo.

**Artefacto:** Dispositivo del hogar que funciona mediante el uso de electricidad o gas. Esta definición no incluye componentes cubiertos en la calefacción central, la refrigeración central ni las instalaciones sanitarias.

**Condiciones perjudiciales:** Condiciones que, a juicio del inspector, pueden ser peligrosas, nocivas o de un modo u otro representar un peligro para el inspector o los componentes de la propiedad.

**Describir:** Diferenciar de otro sistema o componente.

**Evaluar:** Establecer, juzgar o formar una opinión sobre un artículo o estado.

**Cimiento:** Base sobre la cual yace la estructura o una pared (a menudo, mampostería, hormigón o piedra), que en general es parcialmente subterránea.

**Función:** Acción para la cual un artículo, componente o sistema está especialmente preparado o utilizado, o por la cual un artículo, componente o sistema existe. Estar en funcionamiento o realizar una tarea.

**Funcional:** Que realiza, o es capaz de realizar, una función.

**Drenaje funcional:** El drenaje es funcional cuando descarga en un tiempo prudencial y no presenta derrames cuando uno de los grifos queda abierto.

**Caudal de flujo funcional:** Caudal de agua en cantidad suficiente para ofrecer un suministro ininterrumpido a la canilla más alta con flujo sin restricciones (el grifo más alejado de la fuente) cuando se abre una canilla intermedia con flujo sin restricciones en forma simultánea con caudal ininterrumpido.

**Habitable:** Estado adecuado que permite la residencia de personas.

**Ambientes habitables:** Salas o espacios que se utilizan para descansar, dormir, bañarse, alimentarse, cocinar. Estas Normas no consideran ambientes habitables a armarios, vestíbulos, espacios de almacenamiento y lavaderos.

**Fuente de calor:** Puede ser un radiador, convector, panel radiante, tubo isotérmico, canalización, rejilla, compuerta de tiro u otros dispositivos a través del cual se emite calor.

**Inspección de vivienda:** Proceso mediante el cual un inspector examina visualmente los sistemas y componentes de fácil acceso de una vivienda y pone en funcionamiento dichos sistemas y componentes tomando como guía las Normas de Práctica Profesional.

**Inspeccionar:** Evaluar cuidadosamente sin el uso de métodos técnicamente exhaustivos.

**Propiedad inspeccionada:** Áreas de edificaciones, propiedad, artículos, componentes y sistemas de fácil acceso incluidos en la inspección.

**Función que corresponde:** Que realiza o es capaz de realizar la función habitual para la cual un artículo está diseñado o preparado; que presenta un estado (estado luego de reparaciones) adecuado a su función, su antigüedad y ubicación. (Ver Función).

**Observar:** Prestar atención a algo con medios visuales.

**Poner en funcionamiento:** Hacer que equipos o sistemas que ya están activados realicen la función que les corresponde, como abrir un grifo de agua o encender el termostato de un sistema de calefacción activado.

**De fácil acceso:** Un artículo o componente es de fácil acceso cuando, a juicio del inspector, se puede observar en forma segura sin mover obstáculos, y sin soltar o separar dispositivos de fijación o conexión, u otro procedimiento peligroso o dificultoso para obtener acceso.

**Cantidad representativa:** Cantidad suficiente para tomar como ejemplo característico o típico de artículos inspeccionados.

**Fuera de servicio:** Un sistema o equipo se considera fuera de servicio cuando sus dispositivos normales de control no permiten activarlo o ponerlo en funcionamiento. El inspector no está obligado a activar ni poner en funcionamiento dispositivos de seguridad (fusibles, interruptores, etc.). No es responsabilidad del inspector poner estos controles en posición de encendido, ni asegurarse de que los equipos o sistemas sometidos a prueba estén en condiciones de funcionar al momento de la inspección.

**Losa a nivel:** Estructuras que no tienen espacio debajo de pisos y que están en contacto directo con el suelo. La losas pueden tener pilares o zapatas de apoyo.

**Técnicamente exhaustivo:** Una inspección es técnicamente exhaustiva cuando abarca el uso de mediciones, instrumentos, cálculos de prueba y otros medios para establecer datos, conclusiones y recomendaciones de carácter científico o técnico.

**Verificar:** Confirmar o corroborar.

Edición de abril de 2006