



CONTRATO DE INSPECCIÓN INMOBILIARIA CALIFORNIANA

ESTE CONTRATO REVISTE CARÁCTER OBLIGATORIO. POR FAVOR, LEÁSE ATENTAMENTE

Informe #: _____

Dirección: _____

Cliente: _____

ALCANCE DE LA INSPECCIÓN: La inspección inmobiliaria que será realizada por cuenta del Cliente consta de una inspección física no invasiva, efectuada a cambio de la contraprestación que más adelante se indica, diseñada con el fin de identificar defectos materiales en los sistemas, estructuras y componentes de las construcciones primarias a las que aquí se hacen referencia, así como de las principales estructuras de estacionamiento asociadas, en el estado en que se encuentren para el momento de la inspección. Defecto material se entiende como una condición que afecte significativamente el valor, conveniencia, habitabilidad o seguridad del inmueble. Ni el estilo ni la estética serán considerados al determinar si se encuentra o no defectuoso algún sistema, estructura o componente en específico. La inspección se limitará a aquellos sistemas, estructuras o componentes específicos que se encuentren presentes y a plena vista. Los componentes y sistemas serán operados únicamente mediante los controles de usuario normales y según lo permitan las condiciones.

La inspección será efectuada de conformidad con las Normas de Práctica de la Asociación Californiana de Inspección de Bienes Inmobiliarios ("CREIA") vigentes al momento de efectuarse la correspondiente inspección. Las copias de las Normas CREIA pueden obtenerse mediante solicitud debidamente presentada. Esta inspección no pretende ser técnicamente exhaustiva.

El inspector deberá levantar un informe escrito sobre la inspección, para uso y beneficio exclusivo del Cliente. En el informe sobre la inspección se describirán e identificarán los sistemas, estructuras y componentes del inmueble que fueron inspeccionados, y se identificarán los defectos materiales en dichos sistemas, estructuras y componentes que fueron observados durante la inspección. El Cliente conviene en leer el informe sobre la inspección a cabalidad una vez recibido y en llamar oportunamente al Inspector ante cualquier pregunta o comentario que el Cliente pueda tener con respecto a la inspección inmobiliaria o el informe sobre la inspección.

CONSIDERACIONES AMBIENTALES: El Cliente reconoce que lo que se está contratando es una inspección inmobiliaria y no una evaluación ambiental y que la inspección no pretende detectar, identificar ni revelar consideraciones ambientales o de salud con respecto al correspondiente inmueble o terreno, incluyendo sin limitación, la existencia de asbestos, radón, plomo, urea-formaldehído, hongos, moho, socarrina, pentaclorobenzol (PCB), u otros materiales o sustancias tóxicas en el agua, aire, suelo o en los materiales de construcción.

LIMITACIONES, EXCEPCIONES Y EXCLUSIONES: Queda excluido de esta inspección inmobiliaria todo sistema, estructura o componente del inmueble que sea inaccesible, se encuentre oculto, o no pueda ser inspeccionado debido a circunstancias ajenas al control del Inspector, así como aquellos que el Cliente convenga en que no sean inspeccionados. Los siguientes quedan excluidos del alcance de esta inspección inmobiliaria, salvo de convenir en contrario el Inspector y el Cliente:

- La determinación del cumplimiento con los lineamientos de instalación, especificaciones del fabricante, códigos de construcción, ordenanzas, reglamentos, normas u otras restricciones, incluyendo las interpretaciones locales de éstos.
- La obtención o revisión de información de terceros, incluyendo sin limitación organismos públicos (tales como permisos), fabricantes de componentes o sistemas (incluyendo defectos de productos, notificaciones de retiro de productos del mercado o similares), contratistas, gerentes, vendedores, ocupantes, vecinos, consultores, asociaciones de propietarios o similares, abogados, agentes o corredores.
- Las pruebas geotécnicas, de ingeniería, estructurales, arquitectónicas, geológicas, hidrológicas, topográficas o de los suelos.
- El examen de condiciones asociadas con animales, roedores, insectos, insectos xilófagos, organismos, moho y socarrina, o los daños por éstos causados.
- Ciertos factores atinentes a los sistemas, estructuras o componentes del inmueble, incluyendo sin limitación: suficiencia, eficiencia, durabilidad o vida útil restante, costos de reparación, reposición u operación, valor justo de mercado, comerciabilidad, calidad o conveniencia de compra.
- Los peligros o condiciones, geológicas o ambientales, incluyendo, a título enunciativo, contaminantes tóxicos, reactivos, combustibles y corrosivos, incendios forestales o inundaciones.
- El desmantelamiento de cualquier sistema, estructura o componente, o la realización de algún examen, prueba o análisis de carácter intrusivo o destructivo.
- El examen o la evaluación de las cualidades de resistencia al fuego de cualquier sistema, estructura o componente del inmueble.
- Los sistemas, estructuras o componentes del inmueble cuya instalación no sea permanente.
- Los sistemas, estructuras o componentes que no se encuentren previstos específicamente en el informe escrito de la inspección.
- Las áreas comunes, o los sistemas, estructuras o componentes de éstas, incluyendo sin limitación aquellas que sean de desarrollo de interés común, según éstas se definen en el Código Civil de California Civil, sección 1351 y siguientes.
- El examen o la evaluación de las características acústicas u otras inconveniencias de los sistemas, estructuras, o componentes de un inmueble, complejo, inmuebles adjuntos, o vecindario.
- La operación o evaluación de antenas eléctricas de bajo voltaje, sistemas de seguridad, televisión por cable o satelital, teléfonos, controles remotos, radiocontroles, temporizadores, intercomunicadores, computadoras, dispositivos, componentes o sistemas fotoeléctricos, de detección de movimientos u otros similares, distintos de los dispositivos, componentes o sistemas eléctricos principales.
- El examen o la operación de algún sistema o componente de drenaje de aguas servidas, incluyendo sin limitación: tanques sépticos y/o cualquier sistema subterráneo o parte de éste, o de las bombas de expulsión de lluvia o desperdicios.

Los servicios de inspección o evaluación de las partidas arriba previstas como excluidas podrán ser prestados por el Inspector a cambio de una contraprestación adicional, o por peritos debidamente calificados para inspeccionar o evaluar algún renglón o partida en específico.

El Inspector es un inspector general de inmuebles y no funge como perito en ninguna especialidad o área. El informe sobre la inspección podrá contener recomendaciones para su evaluación adicional por una persona distinta del Inspector a efectos de este acto, quien tenga la debida calificación como perito o especialista. Si el Inspector recomienda consultar con otros expertos especializados, el Cliente conviene en hacerlo por cuenta propia.

El Cliente tiene el deber y la obligación de ejercer el cuidado razonable para protegerse a sí mismo(a) con respecto al estado del correspondiente inmueble, incluyendo los hechos que sean del conocimiento del Cliente o pudieran serlo mediante su atención y observación diligente.

CONTRAPRESTACIÓN POR INSPECCIÓN: \$ _____

PAGO: \$ _____

CONTRAPRESTACIÓN TOTAL: \$ _____

El Cliente reconoce haber leído y comprendido todos los términos, condiciones y limitaciones de este Contrato y conviene voluntariamente en quedar obligado conforme a éste y en pagar la contraprestación arriba indicada.

El Cliente: _____

Fecha: _____

El Cliente: _____

Fecha: _____

El Inspector: _____

Fecha: _____

INFORME CONFIDENCIAL: El informe sobre la inspección que será levantado por el Cliente será única y exclusivamente para la información del propio Cliente y no podrá ser utilizado por ninguna otra persona. El Cliente conviene en mantener la confidencialidad del informe sobre la inspección y conviene en no revelar ninguna parte del mismo a persona alguna. El Cliente podrá distribuir copias del informe sobre la inspección entre el vendedor y los agentes inmobiliarios que se encuentren directamente involucrados en esta operación, pero el Cliente y el Inspector de manera alguna pretenden beneficiar a dicho vendedor o a los agentes inmobiliarios, directa o indirectamente, por medio de este Contrato o del informe sobre la inspección. EL CLIENTE CONVIENE EN INDEMNIZAR, DEFENDER Y MANTENER INDEMNEMENTE AL INSPECTOR ANTE LOS RECLAMOS DE TERCEROS DERIVADOS DE LA DISTRIBUCIÓN NO AUTORIZADA DEL INFORME SOBRE LA INSPECCIÓN POR PARTE DEL CLIENTE.

INDEPENDENCIA: Si un tribunal competente determina que alguna disposición de este contrato es inválida o inejecutable, las disposiciones restantes de este Contrato permanecerán en pleno vigor y efecto, sin verse afectadas por el fallo del tribunal.

ARBITRAJE: Toda disputa con respecto a la interpretación de este Contrato, o derivada de esta inspección e informe, salvo de referirse al pago de la contraprestación por la inspección, será dirimida por las partes en ARBITRAJE VINCULANTE, celebrado conforme a las normas de la Asociación Americana de Arbitraje, salvo que las partes deberán elegir a un árbitro que esté familiarizado con la industria de la inspección inmobiliaria o _____

Las partes de este Contrato tendrán pleno derecho a presentar todas las evidencias y peticiones de rigor, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil de California. El árbitro deberá aplicar el derecho sustantivo y procesal del Estado de California a todos los asuntos sometidos a procedimientos de arbitraje. El laudo arbitral será definitivo y todo tribunal competente podrá dictar un fallo sobre él.

DISPOSICIONES GENERALES: Este contrato de inspección, la inspección inmobiliaria, así como el informe sobre la inspección no constituyen garantía o fianza de vivienda o póliza de seguro de ningún tipo. La inspección inmobiliaria y el informe sobre la inspección no constituyen una revelación sustituta de las operaciones inmobiliarias que puedan ser exigidas conforme a la ley.

Ninguna acción o proceso judicial, sea referida a responsabilidades contractuales o extracontractuales, podrá intentarse en contra del Inspector/ Sociedad de Inspección, o sus funcionarios, agentes o empleados, tras transcurrir un año a partir de la fecha en que el Cliente descubra, o habría descubierto, mediante el ejercicio de la diligencia razonable, su causa. En ningún caso podrá el plazo para intentar acciones o procedimientos judiciales ser mayor de dos años, tomados a partir de la fecha de la correspondiente inspección. **ESTE PLAZO ES MENOR AL QUE SE ENCUENTRA DISPUESTO POR LEY.**

En caso que el Cliente descubra un defecto material u otra deficiencia que no haya sido identificada y reportada por Inspector, el Cliente deberá participárselo al Inspector, por escrito, y permitir al Inspector y/o al representante autorizado del Inspector reinspeccionar y documentar el estado del defecto material o deficiencia antes de realizar reparación, modificación o sustitución alguna a dicho defecto material o deficiencia.

El informe escrito que será preparado por el Inspector será considerado como el dictamen final y exclusivo del Inspector con respecto a la inspección del inmueble. El Cliente no se valdrá de ninguna declaración oral efectuada por el Inspector antes de la emisión del informe escrito.

Este Contrato revestirá carácter obligatorio y redundará en beneficio de las partes de este Contrato, así como de sus herederos, sucesores y cesionarios.

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las partes con respecto al objeto de éste y únicamente podrá ser modificado mediante acuerdo escrito suscrito por todas las partes de este Contrato. Ningún acuerdo, arreglo o aseveración oral podrá cambiar, modificar o enmendar ninguna parte de este Contrato.

Cada una de las partes que suscriben este Contrato asevera y garantiza tener plena capacidad y autoridad para suscribir este Contrato por cuenta de la correspondiente parte. Si este Contrato es suscrito en nombre y representación del Cliente por algún tercero, la persona que suscribe este Contrato asevera al Inspector que tiene plena y absoluta autoridad para suscribir este Contrato en nombre y representación del Cliente, así como para obligar plena y absolutamente al Cliente conforme a todos los términos, condiciones, limitaciones, excepciones y exclusiones de este Contrato.

