

CONVENIO ESTANDAR DE INSPECCIÓN RESIDENCIAL

rev:12.06

Este documento está destinado a constituir un contrato con validez legal. Por favor léalo cuidadosamente.

Cliente: _____ Reporte #: _____

Dirección: _____

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.

ÁMBITO DE LA INSPECCIÓN: La inspección de bienes raíces que se realiza para el Cliente es la revisión y verificación del funcionamiento básico de un edificio, así como de sus sistemas y componentes, a los cuales se puede tocar, acceder o inspeccionar sin dificultad, sin necesidad de quitar obstrucciones o de incurrir en acciones que pudiesen causar daños a la propiedad o al inspector. El propósito de la inspección es proporcionar al Cliente información general con respecto a las condiciones en que se encuentra(n) el(los) edificio(s).

El inspector deberá preparar un reporte por escrito y proporcionárselo al Cliente para su uso y beneficio exclusivo. Dicho reporte escrito deberá documentar todo defecto importante que se encuentre en el edificio, así como los sistemas y componentes del mismo que, según el criterio del inspector, representen un peligro para la seguridad, no estén funcionando correctamente o parezcan encontrarse al final de su vida útil.

La inspección deberá llevarse a cabo de acuerdo con las Normas de Práctica de La Asociación de Inspecciones de Bienes Raíces de California (CREIASM), anexas e incorporadas para referencia a este convenio y se limita a los puntos aquí especificados

OBLIGACIONES DEL CLIENTE: El Cliente está de acuerdo en leer el reporte escrito en su totalidad tan pronto lo reciba y a comunicarle al inspector sus dudas o inquietudes en relación a dicho reporte. El reporte escrito contendrá el dictamen definitivo y exclusivo del inspector.

El Cliente está enterado de que el Inspector lleva a cabo una revisión general y que corresponde a un especialista realizar una evaluación detallada de los problemas indicados en el reporte que, podría proporcionarle al Cliente información adicional y podría afectar su decisión de comprar la propiedad. El Cliente acepta obtener una evaluación detallada de los defectos o desperfectos reportados antes de quitar el carácter condicional y de cerrar la transacción.

En caso de que el Cliente se entere de algún problema que el Inspector debiera haber reportado y no lo haya hecho, el Cliente acepta notificárselo de inmediato al mencionado Inspector y permitir que éste y/o su representante revisen dicho (s) desperfecto(s) antes de llevar a cabo cualquier reparación, alteración o sustitución. El Cliente acepta que la falta de notificación al Inspector o el impedir la inspección representan un incumplimiento grave de este Convenio.

CONDICIONES AMBIENTALES: El Cliente está de acuerdo en que está contratando la inspección del edificio, no una evaluación ambiental. Esta inspección no se realiza con fines de detección, identificación o información sobre problemas o riesgos ambientales de este edificio o propiedad, incluyendo pero no limitados a la presencia de asbesto, radón, plomo, formaldehidos de urea, hongos, moho, PCB's u otros reactivos tóxicos, contaminantes combustibles o corrosivos, materiales o sustancias en el agua, aire o materiales de construcción del edificio. El inspector no es responsable de lesiones, riesgos a la salud o daños ocasionados o atribuibles a dichos problemas.

CONDICIONES GENERALES: El reporte escrito no reemplaza a la revelación de defectos por parte del cesionista o del agente que marca la ley, ni substituye al deber del Cliente de evaluar la propiedad independientemente y en forma razonable antes de cerrar la transacción. Este Convenio de Inspección, la inspección de la propiedad raíz y el reporte escrito no constituyen aval o garantía doméstica o póliza de seguros alguna.

No se podrán emprender acciones o procesos legales, incluyendo aquellos por ilícitos del orden civil o contratos, en contra del Inspector, la Compañía de Inspecciones o sus funcionarios, agentes o empleados, más de un año después de la fecha en que el Cliente descubra, o mediante el ejercicio de la diligencia razonable, debiera haber descubierto la causa de dicha acción. En ningún caso deberá excederse el plazo de dos años a partir de la fecha de inspección para

iniciarse una acción o proceso legal. **ESTE PLAZO ES MAS BREVE QUE EL QUE MARCA LA LEY.**

Este Convenio es rutinario y obligatorio, a beneficio de los participantes en el mismo, sus herederos, sucesores y apoderados.

Este Convenio representa los acuerdos a los que llegaron las partes en su totalidad en lo relativo a la propiedad objeto del mismo y solamente podrá modificarse mediante previo acuerdo mutuo por escrito, firmado por dichas partes.

Este Convenio no se podrá cambiar, modificar o enmendar, en su totalidad o en parte, mediante acuerdos, entendimientos o promesas verbales.

Cada uno de los firmantes en este Convenio afirma y garantiza que tiene la facultad y autoridad para firmarlo en nombre de la parte a la que representa.

Si este Convenio lo firma un tercero en representación del Cliente, el suscrito le asegura al Inspector expresamente que tiene plena y amplia autoridad para firmar este Convenio en representación del Cliente y para que mediante su firma este Convenio sea obligatorio para dicho Cliente, en todos sus términos, condiciones, limitaciones, excepciones y exclusiones.

DIVISIBILIDAD: En caso de que un tribunal competente invalidara o determinara que alguna de las cláusulas de este Convenio no fuera ejecutable, las demás cláusulas seguirían en vigor y no se afectarían por la determinación de dicho Tribunal.

MEDIACIÓN: Las partes que firman este Convenio acuerdan de buena fe, antes de emprender una demanda, acudir a mediación con un juez o abogado jubilado con por lo menos 5 años de experiencia en mediaciones. Todos los avisos de la mediación deberán entregarse por escrito con acuse de recibo dando 30 días de plazo para responder. De no haber respuesta, la parte actora puede exigir un arbitraje cuyo fallo sería obligatorio según los términos y condiciones que aquí se indican.

ARBITRAJE: Toda inconformidad relativa a la interpretación o ejecución de este Convenio, la inspección, el reporte de la inspección o cualquier diferencia surgida de esta relación entre las partes deberá resolverse mediante un arbitraje de fallo obligatorio, efectuado de acuerdo con las Leyes de California, con la advertencia de que las partes deberán seleccionar un árbitro que esté familiarizado con la profesión de los Bienes Raíces. Las partes convienen en que tienen derecho que las actuaciones de revelaciones se realicen conforme al criterio del árbitro. El árbitro deberá administrar y dar vista al caso, aplicando las leyes del Estado de California a los puntos que se pongan a su consideración en el arbitraje. El laudo del árbitro será definitivo y el fallo puede asentarse en tribunales competentes. De existir inconformidad el Servicio Judicial de Mediación y Arbitraje (JAMS[®]) deberá efectuar el arbitraje.

El Cliente reconoce que ha leído y entiende todos los términos, condiciones y limitaciones de este Convenio y acepta someterse voluntariamente a éstos, así como a pagar los costos que aquí se enumera.

CUOTA DE INSPECCION: \$ _____

Cliente: _____ Fecha: _____

Cliente/Agente: _____ Fecha: _____

Inspector: _____ Fecha: _____



LA ASOCIACIÓN DE INSPECCIONES DE BIENES RAÍCES (CREIASM) APRUEBA ESTA FORMA, MISMA QUE NO ES GARANTÍA DE VALIDEZ LEGAL O DE SUFICIENCIA DE LAS CLÁUSULAS CONTENIDAS EN TRANSACCIONES ESPECÍFICAS. SI DESEA OBTENER ASESORÍA LEGAL CONSULTE A UN PROFESIONAL CAPACITADO EN EL RAMO. EL USO DE ESTA FORMA NO GARANTIZA QUE EL USUARIO DE LA MISMA SEA INSPECTOR AUTORIZADO, MIEMBRO DE CREIASM. PARA CONTACTAR A UN INSPECTOR AUTORIZADO DE CREIASM LLAME AL 800-388-8443 O VISITE WWW.CREIA.ORG. ©2006 CREIA, TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS.

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 I – 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*

SECCIÓN 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

SECCIÓN 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

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

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

