

Resumen del apéndice sobre contingencias en la inspección de viviendas

La contingencia en la inspección de viviendas puede ser parte integrante de su contrato y debe asegurarse de que sigue el proceso correctamente.

Según el contrato original, el vendedor debe permitir un acceso razonable a los inspectores del comprador. Estos inspectores deben tener licencia para ejercer su oficio, si es que dicha licencia existe, y estar asegurados. El comprador puede elegir qué tipo de inspecciones desea realizar. Si usted es el comprador, hable con su agente sobre todas las opciones posibles. Además, si uno de sus inspectores descubre que necesita más inspecciones, debe informar al vendedor antes de que finalice el plazo para las inspecciones y el plazo se ampliará en un máximo de 5 días para la inspección adicional.

Una vez finalizadas las inspecciones, el comprador tiene dos opciones. Puede rescindir el contrato o negociar. Si el comprador quiere rescindir el contrato, no tiene que dar una razón detallada que no sea la rescisión debido a los resultados. La rescisión también debe incluir pruebas de que se ha realizado la inspección de la vivienda. Si el comprador rescinde el contrato, el vendedor puede solicitar una copia del informe de inspección y el comprador se la facilitará.

La segunda opción es negociar las reparaciones. Este apéndice define qué tipo de reparaciones están permitidas, fundamentalmente, solo debe tratarse de reparaciones que de haberlas conocido afectarían al precio de la vivienda y la persona promedio estaría de acuerdo con usted en que necesitan arreglo. El tipo de reparaciones que no forma parte de la negociación son las cosméticas, las preferencias o los objetos antiguos que aún funcionan. Para negociar, el comprador debe presentar una copia de los informes de inspección, un apéndice escrito con las reparaciones y el arreglo solicitados para la reparación. **El comprador solo pedirá las reparaciones permitidas y el vendedor solo negociará las reparaciones permitidas.**

Si el comprador desea negociar las reparaciones, tanto el comprador como el vendedor disponen del número de días indicado en este apéndice para llegar a un acuerdo. Tanto el comprador como el vendedor pueden realizar tantas solicitudes de negociación como deseen hasta que finalice el periodo de negociación. Si el comprador y el vendedor llegan a un acuerdo antes de que finalice el periodo de negociación, será necesario firmar la eliminación de esta contingencia y el acuerdo contendrá las condiciones de las reparaciones y los arreglos que se incluirán. Si al final del periodo de negociación el comprador y el vendedor no llegan a un acuerdo, el comprador dispone de un número determinado de días para notificar por escrito al vendedor la rescisión del contrato.

Tenga en cuenta a quién se destinará el depósito realizado al inicio del contrato en caso de rescisión.