

Divulgación Guía

Para su informe de Divulgación de peligros naturales



First American
Natural Hazard Disclosures™

FANHD.com | 800.527.0027



JCP-LGS™
Natural Hazard Disclosures

Disclosures.com | 800.748.5233

¿Qué es un NHD Report?

Muchas transacciones inmobiliarias en California requieren un informe de Divulgación de peligros naturales (NHD). El informe de NHD informa a los consumidores sobre los impuestos a la propiedad, los peligros naturales y otros problemas ambientales que pueden ser importantes para una transacción inmobiliaria en particular. La información reportada se recopila de registros públicos y tiene como objetivo ayudar a un comprador a tomar una decisión informada sobre la compra de la propiedad.

Aclaración de la jerga

Algunos términos del informe de NHD pueden ser de naturaleza compleja o técnica. A continuación, se presentan algunos de los términos encontrados.

Ley de bonos de 1915: financiación a través de la emisión de un bono para financiar la construcción y el mantenimiento de mejoras locales en la infraestructura e incorporada en un proyecto de ley de impuestos a la propiedad.

Minas abandonadas: los ricos recursos minerales de California han dejado un legado de miles de minas que fueron abandonadas y a menudo no mapeadas. Estas pueden representar peligros para la salud, la seguridad o el medioambiente dentro y alrededor de la propiedad minera.

Ejecución hipotecaria acelerada: es posible que ciertas evaluaciones de impuestos a la propiedad o emisiones de bonos contengan gravámenes que tienen prioridad sobre otros impuestos a la propiedad; en tales casos, un pago de impuestos en mora puede desencadenar una ejecución hipotecaria anticipada y la venta de la propiedad para pagar dicho gravamen.

Material de consulta: información general que guía al lector a recursos adicionales (p. ej., "Visite el Sistema Nacional de Mapeo de Ductos en este sitio web...").

Área de influencia aeroportuaria/ruidosa: aviso que indica si la propiedad se encuentra dentro de un área o una distancia específica del ruido del aeropuerto. La proximidad a un aeropuerto no significa necesariamente que la propiedad esté expuesta a niveles significativos de ruido de aviación o que no experimentaría estos si se encontrase a más distancia; el nivel de ruido puede variar según la temporada o las condiciones del viento.

Proyecto de Ley 38: promulgada en 2021, la ley "AB 38" de California especifica ciertas medidas de espacio defendible contra incendios forestales y gestión de vegetación necesarias en una propiedad en ciertas zonas de incendio. Esta ley podría requerir divulgaciones sobre la protección contra incendios para el aumentar la protección del hogar a la hora de vender una casa antigua en esas zonas.

Lista de respuesta del estado de California: base de datos mantenida por la Agencia de Protección

Ambiental de California que contiene los sitios ambientales con alta prioridad para la limpieza.

Zona de uso comercial o industrial: área o distrito designado por una ciudad o condado donde se permite la actividad de fabricación, comercial y aeroportuaria.

Peligros a nivel del condado o ciudad: peligros únicos dentro de una ciudad o condado identificados por jurisdicciones locales relacionados con la vegetación, el paisaje y otras condiciones geográficas o geológicas, o causados por el cambio climático. Estos peligros se definen y, a menudo, se designan en mapas del plan general "elemento de seguridad" del condado o la ciudad. Por lo general, están regulados y pueden afectar un proyecto de renovación o una solicitud de permiso de construcción.

Zona de inundación por falla de represa: área que podría inundarse si una represa corriente arriba se rompe o se desborda.



Divulgación: hecho específico de la propiedad en cuestión (p. ej., "La parcela se encuentra EN un área especial de peligro de inundación" o "DENTRO de una milla de una mina activa").

Zona de falla por terremoto: área designada a lo largo de una falla geológica donde la superficie del suelo podría romperse si la falla se mueve durante un terremoto.

Campo electromagnético: campo invisible que se produce naturalmente alrededor de la tierra y artificialmente alrededor de dispositivos eléctricos modernos, como un horno de microondas, un teléfono celular, un cargador inalámbrico, una red de Wi-Fi doméstica o una línea eléctrica. Esto puede ser una preocupación para los consumidores cuando existe la sospecha de que es posible que vivir cerca de campos electromagnéticos esté relacionado con desarrollar algunas formas de cáncer.

Especies en peligro: generalmente, cualquier especie vegetal o animal clasificada como en peligro o amenaza de extinción. Las áreas de hábitat consideradas esenciales para la conservación de una especie en peligro de extinción pueden designarse como "hábitat crítico" y es posible que requieran consideraciones especiales de manejo o protección.

Eficiencia energética: capacidad del sistema de calefacción y aire acondicionado (heating, ventilation and air conditioning, HVAC) de un edificio para transportar aire a través de sus conductos de ventilación con una pérdida mínima de energía por fugas; regulado por las pruebas y el sellado de conductos requeridos cuando se actualiza un sistema de HVAC.

Zona de gravedad por peligros de incendio: área de peligro de incendio significativo debido a los combustibles, el terreno, el clima y otros factores relevantes según lo designado por CAL FIRE. Es posible que se requieran ciertas medidas de protección contra incendios en virtud de la ley estatal.

Antiguo sitio para artefactos explosivos militares: área donde se realizaron operaciones militares y que es posible que aún contenga desechos industriales comunes (como combustible), artefactos explosivos u otro material de guerra, estructuras inseguras que se demolieron o escombros para su remoción.

Ducto para transportar gas y líquidos peligrosos: ducto para transportar gas natural o de líquidos peligrosos (combustible, corrosivos, etc.) según se identifica en el Sistema Nacional de Mapeo de Ductos.

Desprendimiento: movimiento en bajada de roca y tierra debido a la fuerza de gravedad; puede variar desde una caída gradual hasta un deslizamiento de escombros rápido y potencialmente mortal (como el aluvión de tierra). Además, es posible que este sea desencadenado por procesos naturales como los terremotos, las lluvias excesivas, los incendios forestales o la actividad humana, como cuando se lleva a cabo construcciones o se remueve vegetación.

Tanques de almacenamiento subterráneo con fugas: base de datos mantenida por la Junta Estatal de Control de los Recursos Hídricos de sitios ambientales donde se sabe que un tanque de combustible subterráneo tuvo fugas en el pasado.

Licuefacción de suelo: cambio temporal de un suelo de un estado sólido a un estado similar a un fluido durante un terremoto intenso y prolongado. Por lo general, se produce cuando los depósitos sueltos y arenosos, y el agua subterránea se producen juntos en el suelo poco profundo y pueden causar una pérdida repentina de resistencia del suelo que podría dañar las estructuras construidas arriba.

Ley Megan: aviso de disponibilidad de bases de datos de delincuentes sexuales registrados mantenidas por organismos encargados de velar por el cumplimiento de las leyes estatales o locales.

Distritos de Instalaciones Comunitarias Mello-Roos: impuesto o gravamen a la propiedad destinado a financiar la construcción o el mantenimiento de un beneficio comunitario.

Contaminación con metanfetamina: orden de salud que prohíbe el uso u ocupación de una propiedad debido a la contaminación que produjo un laboratorio de metanfetamina.

Operaciones mineras: históricamente, las operaciones mineras se han ubicado en áreas remotas. Sin embargo, el aumento de la urbanización ha dado como resultado que algunos proyectos residenciales se desarrollen cerca de operaciones mineras existentes y permitidas.

Moho: junto con las setas y levaduras, el moho es un tipo de hongo que descompone el material orgánico en el medioambiente. El moho requiere humedad para crecer y multiplicarse. En interiores, el crecimiento de moho puede causar costosos daños a la propiedad y problemas de salud para personas sensibles.

Pozos de petróleo y gas: California es uno de los principales productores de petróleo del país; se han perforado más de 200,000 pozos en todo el estado, de los cuales alrededor de la mitad todavía activos y los otros obstruidos o abandonados. Es posible que todos estos representen peligros para la salud, la seguridad o el medioambiente alrededor del sitio del pozo.



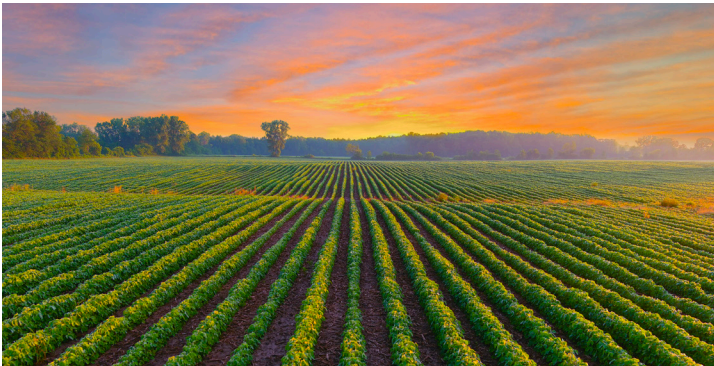
Contrato de energía limpia evaluada por la propiedad (Property Assessed Clean Energy, PACE): un préstamo garantizado por el valor de la propiedad que generalmente se utiliza para financiar mejoras en el hogar que ahorrarán energía o agua, o para proyectos de mitigación de peligros naturales. Se puede incluir una copia del contrato en el informe de NHD.

Factura de impuestos a la propiedad: describe los cargos ad valorem y las contribuciones directas del condado para el último año fiscal, y las mejoras o servicios de capital que se financian.

Estimadores de impuestos a la propiedad: herramientas para que el comprador calcule la obligación impositiva futura y determine el monto de las facturas de los impuestos complementarios.

Radón: gas radiactivo natural que proviene de la descomposición del uranio que se encuentra en casi todos los suelos. Este ingresa a los edificios desde el suelo a través de aberturas en los cimientos. Es posible que la exposición al radón a largo plazo sea un factor a la hora de determinar el riesgo de desarrollar cáncer de pulmón. La Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, EPA) recomienda que todos los hogares sean testados para detectar radón.

Sitios de acción correctiva de la Ley de Recuperación y Conservación (Resource, Conservation, and Recovery Act, RCRA): base de datos mantenida por la EPA de los EE. UU. sobre los sitios ambientales donde el propietario debe investigar y limpiar toda contaminación de desechos peligrosos.



Derecho a la agricultura: aviso que indica si la propiedad está a menos de una milla de "Parque agrícola importante" según lo designado por el estado, donde las operaciones agrícolas permitidas pueden crear polvo, olores, ruido de maquinaria, etc.

Proyecto de ley del Senado 63: promulgado en 2022, la ley "SB 63" de California exige el mapeo de las zonas de incendio, que están sujetas a los requisitos de AB 38.

Exenciones para ciudadanos de la tercera edad: los distritos gravan impuestos o gravámenes especiales y pueden ofrecer exenciones a contribuyentes calificados que pueden generar ahorros sustanciales. Es posible que se requiera una presentación de solicitud, junto con renovaciones anuales.

Sistemas de información de residuos sólidos: base de datos mantenida por la Junta de Gestión Integrada de Residuos de California sobre sitios ambientales que es posible que contengan vertederos, compostaje, incineradores y transfieran, almacenen, eliminen y reciclen residuos sólidos.

Área especial de peligro de inundación: cualquier tipo de inundación Zona "A" o "V" según lo designado por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA). Los prestamistas conectados a nivel federal exigen que los propietarios de viviendas mantengan un seguro contra inundaciones para edificios en estas zonas.

Impuesto/evaluación especial: cargos que no se basan en el valor de la propiedad. Estos cargos se gravan con el fin de proporcionar financiamiento para servicios o mejoras que beneficien directamente a la propiedad.

Derrames, fugas, investigaciones y limpieza: base de datos mantenida por la Junta Estatal de Control de los Recursos Hídricos sobre los sitios contaminados actuales o históricos que se investigan, corrigen o evalúan.

"Superfondo" o Lista de Prioridades Nacionales: base de datos mantenida por la EPA federal de los EE. UU. sobre los sitios contaminados que tienen mayor prioridad a la hora de la limpieza.

Impuesto a la propiedad complementario: el tasador del condado reevalúa la propiedad tras un cambio de propietario. Esto puede llevar a la emisión de facturas de impuestos adicionales que reflejan la diferencia entre el valor evaluado anterior y la nueva evaluación.

Cargo por transferencia: impuestos y cargos privados o gubernamentales que pueden activarse cuando se vende una propiedad.

Tsunami: serie de grandes olas oceánicas causadas por un terremoto submarino, un desprendimiento de tierra o una erupción volcánica.

Área de incendio forestal: también denominada Área de responsabilidad estatal (State Responsibility Area, SRA), es un área rural o suburbana, generalmente no incorporada, donde el estado es responsable de la protección contra incendios forestales.

Este material no es un informe completo de todo el contenido del informe de Divulgación de peligros naturales y no debe considerarse como asesoramiento legal. Consulte a un especialista en la materia para obtener más información o definiciones.