



DECLARACIÓN DE DIVULGACIÓN DEL ESTADO DE LA PROPIEDAD RESIDENCIAL DEL ESTADO DE CAROLINA DEL SUR

El Código de Leyes de Carolina del Sur (título 27, capítulo 50, artículo 1) exige que el propietario de una propiedad inmobiliaria residencial (unidad de vivienda unifamiliar o una transacción única que implique la transferencia de cuatro unidades de vivienda o menos) proporcione al comprador esta declaración de divulgación completa y firmada antes de formalizar un contrato inmobiliario. Se debe proporcionar esta declaración en relación con cualquier contrato de venta, intercambio, venta a plazos de terrenos y arrendamiento con opción de compra. No se requiere esta declaración de divulgación en relación con las transacciones exentas que se indican en la sección 27-50-30 del Código de Leyes de Carolina del Sur.

Los propietarios deben responder las preguntas de forma completa, honesta y apropiada adjuntando documentos, marcando una casilla para cada pregunta y escribiendo en los espacios en blanco de esta declaración de divulgación.

Si se responde "Sí" a una pregunta o se solicita una descripción, el propietario deberá explicar o describir el problema, o adjuntar un informe descriptivo de un ingeniero, contratista, operador de control de plagas, experto u organismo público. Si el propietario adjunta un informe, no será responsable si la información del informe es inexacta o está incompleta, a menos que el propietario haya cometido una negligencia grave al obtener o transmitir la información. Si el propietario no marca "Sí" o no declara información y sabe que hay un problema, puede ser responsable de tergiversación intencionada o negligente, y puede tener que pagar al comprador los costos de daños reales, costes judiciales y honorarios del abogado. Si se responde "No" a cualquier pregunta, el propietario está declarando que no tiene conocimiento real de ningún problema.

Al responder "Sin representación" en esta declaración de divulgación, el propietario está reconociendo que en ese momento no tiene el conocimiento necesario para responder a las preguntas con un "Sí" o un "No". El propietario aún tiene la obligación de revelar la información que conoce en el momento de la declaración de divulgación. No debe seleccionarse la opción "Sin representación" si el propietario no desea divulgar información ni responder a la pregunta. Seleccionar "Sin representación" no exime de responsabilidad si el propietario tiene conocimiento de ello o se entera más adelante.

Si se responde una pregunta y más adelante se obtiene nueva información o se produce algún cambio que ocasione que la respuesta del propietario sea incorrecta, inexacta o engañosa (por ejemplo, el techo comienza a gotear), el propietario debe corregir de inmediato la información divulgada. En algunos casos, el propietario puede notificar al comprador sobre la corrección. En algunas situaciones, el propietario puede corregir o reparar el problema.

El propietario deberá entregar al comprador esta declaración de divulgación antes de que el comprador y el propietario firmen un contrato inmobiliario, o según se acuerde en el contrato inmobiliario. El licenciatario inmobiliario debe divulgar la información material adversa sobre la propiedad, si el licenciatario tiene conocimiento real del problema, independientemente de las respuestas del propietario sobre esta declaración de divulgación. El propietario es el único responsable de completar esta declaración de divulgación de la forma más veraz y completa posible. El propietario y el comprador son los únicos responsables de consultar con sus abogados acerca de cualquier problema relacionado con la

ESTE DOCUMENTO ES SOLO PARA FINES INFORMATIVOS

divulgación. Al firmar a continuación, los propietarios reconocen sus funciones y que el hecho de no divulgar información material conocida sobre la propiedad puede dar lugar a que el propietario sea considerado responsable.

El propietario debe proporcionar la declaración de divulgación completa al comprador antes de que el propietario y el comprador firmen un contrato inmobiliario, a menos que el contrato inmobiliario establezca lo contrario. El propietario debe entregar una copia firmada al comprador y conservar una copia firmada por el comprador.

Un contrato inmobiliario, y no esta declaración de divulgación, controla qué propiedad se transfiere del propietario al comprador.

La Declaración de Divulgación del Estado de la Propiedad Residencial contiene los siguientes elementos:

I. SUMINISTRO DE AGUA Y SISTEMA DE ELIMINACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

Los propietarios deberán divulgar la correspondiente información sobre lo siguiente:

- Suministro de agua (del condado, privado, comunitario, de la ciudad, corporativo, pozo u otro).
- Calidad del agua.
- Presión del agua.
- Sistema de eliminación de aguas residuales para cualquier tipo de aguas residuales.
- Sistema de eliminación (séptico, privado, alcantarillado, corporativo, gubernamental u otro).
- Tuberías de agua (PEX, PVC/CPVC, cobre, polibutileno, acero u otro/desconocido).

II. TECHO, CHIMENEAS, PISOS, CIMIENTOS, SÓTANOS Y OTROS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA, ASÍ COMO LAS MODIFICACIONES DE DICHS COMPONENTES.

Los propietarios deberán divulgar la correspondiente información sobre lo siguiente:

- Sistema del techo, especificando el año aproximado de instalación y en caso de que haya ocurrido mientras era propietario, una descripción de cualquier fuga, reparación o modificación conocida del sistema del techo con las respectivas fechas.
- Sistemas de canalón.
- Cimientos, losas, chimeneas de hogar, chimeneas, estufas de leña, pisos, sótanos, ventanas, entradas de vehículos, contraventanas o pantallas, puertas, techos, paredes interiores, paredes exteriores, cobertizos, garajes anexos, garajes techados, patios, terrazas, pasillos, vallas u otros componentes de la estructura, incluidas las modificaciones, indicando el año aproximado en que se construyó la estructura e incluyendo una descripción de las reparaciones o modificaciones de la estructura de los elementos identificados en la pregunta 7 junto con las fechas, en caso de que se hayan realizado mientras era propietario.

III. PLOMERÍA, ELECTRICIDAD, CALEFACCIÓN, REFRIGERACIÓN Y OTROS SISTEMAS MECÁNICOS.

Los propietarios deberán divulgar la correspondiente información sobre lo siguiente:

ESTE DOCUMENTO ES SOLO PARA FINES INFORMATIVOS

- Sistema de plomería (tuberías, accesorios fijos, calentador de agua, triturador de desechos, descalcificador, componentes de plomería).
- Sistema eléctrico (cableado, panel, accesorios fijos, cableado audiovisual, enchufes, interruptores, componentes eléctricos).
- Electrodomésticos (cocina, hornillas, hornos, lavavajillas, refrigerador, lavadora, secadora, otros electrodomésticos).
- Sistemas integrados y accesorios fijos (ventiladores, irrigación, piscina, seguridad, iluminación, audio y video, otros).
- Sistemas mecánicos (bombas, apertura de la puerta del garaje, filtración, equipos de energía, seguridad, otros).
- Sistemas de calefacción, componentes de calefacción, ventilación y aire acondicionado (heating, ventilation and air conditioning, HVAC).
Sistemas de refrigeración (componentes de HVAC) proporcionando una descripción de los sistemas de refrigeración (central, sin conductos, bomba de calor), de los sistemas de calefacción (central, sin conductos, bomba de calor) y de energía de HVAC (petróleo, gas, eléctrica).

IV. PLAGAS ACTUALES O PASADAS DE INSECTOS U ORGANISMOS DESTRUCTORES DE LA MADERA, DESECAMIENTO DE LA RAÍZ O PRESENCIA DE HONGOS, CUYOS DAÑOS NO HAYAN SIDO REPARADOS, U OTRAS PLAGAS.

Los propietarios deberán divulgar la correspondiente información sobre lo siguiente:

- Descripción de cualquier problema actual conocido en la madera causado por termitas, insectos, organismos destructores de la madera, desecamiento de la raíz u hongos.
- Descripción de cualquier tratamiento contra termitas/plagas, cobertura de la propiedad, nombre del proveedor y garantía contra termitas (si existe).
- Descripción de cualquier plaga actual conocida.

V. LAS LEYES DE ZONIFICACIÓN, CLÁUSULAS RESTRICTIVAS, CÓDIGOS DE CONSTRUCCIÓN Y OTRAS RESTRICCIONES DE USO DEL SUELO QUE AFECTEN A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, CUALQUIER INVASIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DESDE O HACIA PROPIEDADES INMOBILIARIAS ADYACENTES Y NOTIFICACIONES DE ORGANISMOS GUBERNAMENTALES QUE AFECTEN A ESTA PROPIEDAD INMOBILIARIA.

Los propietarios deberán divulgar la correspondiente información sobre lo siguiente:

- Violaciones o variaciones de lo siguiente: leyes de zonificación, cláusulas restrictivas, códigos de construcción, permisos u otras restricciones de uso del suelo que afecten a la propiedad inmobiliaria.
- Denominación como edificio histórico, monumento histórico, lugar o ubicación dentro de un distrito histórico local u otro distrito restrictivo que pueda limitar los cambios, las mejoras o la demolición de la propiedad.
- Servidumbres (de acceso, de conservación, de servicios públicos, otros), paredes medianeras, vías de acceso privadas compartidas, calles privadas, derechos sobre minerales liberados o invasiones desde o hacia

ESTE DOCUMENTO ES SOLO PARA FINES INFORMATIVOS

propiedades inmobiliarias adyacentes.

- Acciones legales, reclamos, ejecuciones hipotecarias, quiebras, arrendamientos, sentencias, embargos fiscales, otros embargos, derechos preferentes de tanteo, cuestiones de seguros o acciones gubernamentales que puedan afectar la titularidad de la propiedad.
- Adición de habitaciones o cambios en la estructura de la propiedad mientras era propietario.
- Problemas causados por fuego, humo o agua (incluido si alguna estructura de la propiedad se ha inundado por la subida del agua, la intrusión de agua u otros motivos) en la propiedad mientras era propietario.
- Problemas de drenaje, de la estabilidad del suelo, de la atmósfera o del subsuelo que afecten a la propiedad.
- Erosión, control de la erosión o estructura de control de la erosión como un mamparo, un revestimiento de roca, un rompeolas o sacos de arena enterrados, que afecten a la propiedad proporcionando una descripción general que incluya el material, la ubicación en la propiedad, el tamaño aproximado, etc.
- Peligros de inundación, humedales, denominaciones de peligro de inundación, zonas inundables o riesgo de inundación que afecten a la propiedad.
- Si la propiedad está actualmente asegurada a través de un seguro público (por ejemplo, el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones) o privado contra inundaciones.
- Reclamos de seguros de inundación privados o públicos (por ejemplo, de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias [Federal Emergency Management Agency, FEMA]) presentados sobre la propiedad mientras era propietario indicando las fechas aproximadas, proporcionando una descripción general de los sucesos y la naturaleza de las reparaciones y especificando los importes de todos los reclamos.
- Las reparaciones realizadas en la propiedad como resultado de inundaciones que NO se presentaron ante un seguro privado o público mientras era propietario indicando las fechas aproximadas, proporcionando una descripción general de los sucesos y la naturaleza de las reparaciones y especificando los importes de todas las reparaciones relacionadas con las inundaciones.
- ¿Ha recibido anteriormente ayuda federal para desastres causados por inundaciones (por ejemplo, de la FEMA, de la Agencia Federal de Pequeñas Empresas de Estados Unidos, del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos [United States Department of Housing and Urban Development, HUD]) mientras era propietario? ¿Cuál fue el importe recibido y el objetivo de la ayuda (elevación, mitigación, restauración, etc.)?
- Si la propiedad ha sido evaluada para un proyecto de regeneración de la playa mientras era propietario.
- Cualquier elemento relacionado con la energía verde, el reciclaje, la sostenibilidad o la accesibilidad en la propiedad.
- Cualquier vivienda prefabricada con título del Departamento de Vehículos Motorizados que se encuentre en la propiedad.

VI. PRESENCIA ENTERRADA, NO ENTERRADA O CUBIERTA DE LO SIGUIENTE: PINTURA A BASE DE PLOMO, RIESGOS DE PLOMO, ASBESTO, GAS RADÓN, GAS METANO, TANQUES DE ALMACENAMIENTO, MATERIALES PELIGROSOS, MATERIALES TÓXICOS O CONTAMINACIÓN AMBIENTAL.

ESTE DOCUMENTO ES SOLO PARA FINES INFORMATIVOS

Los propietarios deberán divulgar la correspondiente información sobre lo siguiente:

- Cualquier problema conocido de contaminación medioambiental en la propiedad derivado de tareas de construcción, reparación o limpieza, el mobiliario, actos de intrusión, el funcionamiento regular, la presencia de moho tóxico, la producción de metanfetamina, la presencia de pintura a base de plomo, los riesgos de presencia de plomo, asbesto, gas radón, gas metano, formaldehído, estructuras de cartón yeso que causen corrosión, tanques de almacenamiento, materiales peligrosos, materiales tóxicos, contaminación ambiental u otros.

VII. EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ALQUILER, GESTIÓN DE ALQUILER, ALQUILER VACACIONAL U OTRO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE SE PREVEA QUE ESTÉ EN VIGOR EN LA PROPIEDAD AL MOMENTO DEL CIERRE.

Los propietarios deberán divulgar la correspondiente información sobre lo siguiente:

- Las condiciones de alquiler o arrendamiento indicando cualquier periodo de alquiler vacacional que pueda comenzar en un plazo máximo de noventa días a partir de la fecha de registro del interés del comprador en la oficina del registro de escrituras, así como cualquier problema de alquiler o arrendamiento, si lo hubiera.
- El nombre y la información de contacto de cualquier empresa de gestión inmobiliaria implicada (si la hubiera).
- Los cargos pendientes conocidos que adeude el inquilino por los servicios de gas, electricidad, agua, alcantarillado y basura.

VIII. EXISTENCIA DE UN CARGO POR CONSERVACIÓN DEL MEDIDOR, SEGÚN LO PERMITIDO POR LA SECCIÓN 58-37-50 QUE APLICA AL SERVICIO DE ELECTRICIDAD O GAS NATURAL DE LA PROPIEDAD.

Los propietarios deberán divulgar la correspondiente información sobre lo siguiente:

- Cualquier propiedad financiada o arrendada por la empresa de servicios públicos en la propiedad.
- Los cargos por mora conocidos por los servicios de gas, electricidad, agua, alcantarillado y basura de la propiedad inmueble.

IX. SI LA PROPIEDAD ESTÁ BAJO EL CONTROL DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS QUE CONLLEVE CIERTOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE PUEDEN LIMITAR EL USO DE ESTA PROPIEDAD E IMPLICAR OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Si el propietario responde "Sí", deberá completar el Apéndice de Declaración de Divulgación de Propiedad Residencial adjunto.

ESTE DOCUMENTO ES SOLO PARA FINES INFORMATIVOS

X. UTILICE EL ESPACIO QUE APARECE A CONTINUACIÓN PARA LAS EXPLICACIONES SI RESPONDIÓ "SÍ" Y ADJUNTE LAS HOJAS ADICIONALES O LOS DOCUMENTOS PERTINENTES QUE SEAN NECESARIOS.

Espacio proporcionado en el formulario para explicaciones adicionales a cualquier pregunta que respondió con "Sí".

ESTE DOCUMENTO ES SOLO PARA FINES INFORMATIVOS

Esta información no limita la obligación del comprador de inspeccionar la propiedad y las mejoras que sean objeto del contrato inmobiliario. El comprador es el único responsable de llevar a cabo sus propias inspecciones del estado del exterior de la propiedad y de los elementos que puedan afectarlo psicológicamente antes de celebrar un contrato inmobiliario. Los licenciatarios inmobiliarios (que actúen como agentes de compra o de venta, u otros) no tienen la obligación de inspeccionar el estado de la propiedad y sus mejoras, ya sea dentro o fuera de la misma. El comprador debe revisar todos los documentos correspondientes (cláusulas, condiciones, restricciones, estatutos, escrituras y documentos similares) antes de celebrar cualquier acuerdo legal, incluido cualquier contrato. En el Código de Leyes de Carolina del Sur se describen los requisitos y exenciones de la Declaración de Divulgación del Estado de la Propiedad Residencial en la sección 27-50-10 (y las sucesivas), que pueden consultarse en línea (www.scstatehouse.gov u otros sitios web).

Estado actual de la propiedad o factores que puedan afectar el cierre:

El propietario deberá divulgar lo siguiente:

- Si alguno de los siguientes factores con respecto a la vivienda corresponde: ocupada por el propietario, alquilada, en venta al descubierto, con ejecución hipotecaria, declarada en quiebra, declarada como patrimonio, sujeta a alquiler vacacional o de corta duración, desocupada y durante cuánto tiempo, u otro.
- Si se ha completado y adjuntado o no un apéndice de declaración de divulgación del estado de la propiedad residencial. Deberá adjuntarse un apéndice si la propiedad está sujeta a cláusulas, condiciones, restricciones, estatutos, normas o si es un condominio.

Los propietarios deberán firmar un acuse de recibo en el que confirmen que han leído, completado y recibido una copia de esta Declaración de Divulgación del Estado de la Propiedad Residencial antes de firmar, y que toda la información es verdadera y correcta en la fecha de la firma.

Los compradores deberán firmar el documento e indicar que reconocen lo siguiente:

- Han recibido una copia de esta declaración de divulgación.
- El comprador ha examinado la declaración de divulgación.
- El comprador ha tenido tiempo y oportunidad de asesorarse legalmente.
- Esta declaración de divulgación no constituye una garantía por parte de los licenciatarios inmobiliarios.
- Esta declaración de divulgación no sustituye la inspección del estado del interior y exterior de la propiedad.
- Esta declaración de divulgación no constituye una garantía por parte del propietario.
- Las representaciones las realiza el propietario y no los agentes o subagentes del propietario.
- El comprador es el único responsable de obtener los informes de inspección por parte de inspectores de viviendas, topógrafos, ingenieros u otros profesionales calificados.
- El comprador es el único responsable de investigar el estado del exterior de la propiedad, incluidas, entre otras, las propiedades adyacentes utilizadas con fines agrícolas.



DECLARACIÓN DE DIVULGACIÓN DEL ESTADO DE LA PROPIEDAD RESIDENCIAL DEL ESTADO DE CAROLINA DEL SUR



ESTE DOCUMENTO ES SOLO PARA FINES INFORMATIVOS

Antes de firmar el contrato, el propietario deberá proporcionar este apéndice de divulgación al comprador, si la propiedad está sujeta a una comunidad de propietarios, una comunidad de vecinos, una comunidad de condóminos, un régimen de propiedad horizontal u organizaciones similares sujetas a cláusulas, condiciones, restricciones, estatutos o normas (covenants, conditions, restrictions, bylaws or rules, **CCRBR**). En el presente documento se hace referencia a estas organizaciones como comunidad de propietarios.

El comprador debe revisar los documentos correspondientes (cláusulas, condiciones, restricciones, estatutos, escrituras, escritura de división horizontal y documentos similares), todas las cuestiones relacionadas con la comunidad, e investigar la comunidad de propietarios antes de formalizar cualquier acuerdo legal, incluido un contrato. Los gastos de la comunidad de propietarios incluyen las cuotas, tarifas, tasaciones, gastos de reserva o similares. El comprador es el único responsable de determinar qué elementos están cubiertos por los gastos de la comunidad de propietarios.

El propietario deberá divulgar lo siguiente:

- Los gastos de la comunidad (importe y frecuencia).
- La información de contacto de la comunidad de propietarios.
- Si los gastos descritos son gastos de la comunidad o gastos de las áreas comunes.
- Si existen restricciones de reventa o alquiler por parte de la comunidad de propietarios o de las **CCRBR**.
- Si la comunidad de propietarios ha cobrado tasaciones extraordinarias o gastos similares.
- Si las **CCRBR** o la escritura de división horizontal establecen restricciones para huéspedes o visitantes.
- Si las **CCRBR** o la escritura de división horizontal establecen restricciones para animales.
- Si la propiedad incluye espacios de estacionamiento asignados, casilleros, cocheras o garajes techados.
- Si se requieren llaves, llaveros o códigos de acceso para ingresar a las áreas comunes o recreativas.
- Si hay alguna membresía que no sea de la comunidad de propietarios transferida con las propiedades.
- Si existe algún problema conocido en las áreas comunes.
- Si la propiedad o las estructuras de las áreas comunes están sujetas a la Ley de Gestión de la Zona Costera de Carolina del Sur.
- Si hay una tarifa de transferencia para transferir la propiedad, sin incluir los costos de registro relacionados con el valor o los sellos de escritura.