

GUÍA DEL CONSUMIDOR PARA el cierre del fideicomiso

A partir del 3 de octubre, 2015

La Oficina de Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés) creó la Regla de Revelación Integrada TILA-RESPA (TRID, por sus siglas en inglés) para mejorar los formularios de divulgación de hipotecas para facilitar a los consumidores el comprender los términos de sus préstamos y los costos de cierre. A fin de garantizar un cierre puntual, es más importante que nunca que usted se comunique con su prestamista, agente de bienes raíces y oficina de fideicomiso.

Para más información visite ortc.com/cfpb

- CFPB y financiamiento del vendedor
- Listado de verificación de cierre CFPB
- Explicativa de divulgación de cierre
- Explicativa de estimación de préstamo
- Poseer un hogar
- Privacidad e identidad
- Lo que los consumidores necesitan saber

visit us online
www.ortc.com



1) El tiempo apremia

- Para evitar retrasos o un aplazamiento de su cierre, asegúrese de responder inmediatamente lo que le pide el prestamista y el oficial de fideicomiso.
- Trabaje estrechamente con su prestamista, agente de bienes raíces y oficial de fideicomiso para evitar retrasos.

2) Usted tiene opciones

- Cuando se trata de proveedores de servicios asociados con el cierre, usted tiene opciones. Esto incluye compañías que van a cerrar su transacción y la mayoría de los inspectores, sólo para nombrar unos pocos. En ciertas áreas, el vendedor pagará por algunos costos de cierre y, por tanto, tendrá derecho a seleccionar el proveedor.
- Hable con su prestamista, agente de bienes raíces y oficial de fideicomiso para obtener información adicional acerca de los diversos proveedores de servicios y sus tarifas.

3) Proteger su información - correos electrónicos seguros

- Como una medida de seguridad adicional para proteger su información personal, no pública, puede que reciba mensajes de correo electrónico protegidos por parte de su prestamista y su oficial de fideicomiso.
- Necesitará seguir las instrucciones para ver dicha información (que probablemente requerirá que usted cree una cuenta) y asegúrese de devolver cualquier información a través del sistema de correo electrónico protegido.

4) Estimación de préstamo (LE, por sus siglas en inglés)

- La estimación del préstamo (LE, por sus siglas en inglés) se le enviará dentro de los tres días siguientes a su solicitud de préstamo. Usted puede que reciba varias copias de la LE de haber cualquier cambio en las circunstancias.
- Los términos previstos en la LE aparecerán también en la Divulgación de Cierre (CD, por sus siglas en inglés). Los prestamistas están obligados a explicar los cambios en las tasas en la CD.

5) Preparación para el cierre

- Aproximadamente 10 - 14 días antes de la fecha establecida para firmar los documentos usted debe estar preparado para comunicarse con su prestamista, agente de bienes raíces y oficial de fideicomiso. Será importante que usted proporcione su información del seguro de riesgos.
- NOTA: Las instrucciones de cableado estarán sujeta a estrictas comprobaciones para evitar el fraude. Hable de esto con su profesionales de cierre con suficiente antelación.

6) Divulgación de cierre (CD, por sus siglas en inglés)

- Una declaración de cierre, llamada Divulgación de Cierre (CD, por sus siglas en inglés), se utilizará para la mayoría de las solicitudes de préstamo a partir del 3 de octubre de 2015. La CD se le enviará directamente a usted (comprador/consumidor) y no a su agente de bienes raíces.
- La CD está diseñada para que usted comprenda fácilmente los términos de su préstamo.

7) Período de revisión de tres días

- La divulgación de cierre (CD) debe entregarse (comprador/ consumidor) al menos tres días hábiles antes de la firma de los documentos.
- Si la CD se entrega a través de correo electrónico es importante acusar recibo para evitar retrasos adicionales.
- La CD también puede enviarse por correo con siete días de antelación y no requiere prueba de recepción.
- Este tiempo permite que la comparta con su agente, abogado o asesor financiero y haga preguntas u obtenga aclaraciones de su prestamista acerca de los términos y condiciones de su préstamo.

8) Póliza de Seguro de Título del Prestamista

- Los prestamistas normalmente requieren que sus prestatarios compren una Póliza de Seguro de Título del Prestamista para la compra de préstamo.
- Las tarifas se basan generalmente en la cantidad del préstamo.
- **Una póliza del prestamista protege únicamente los intereses del prestamista** en caso de que surja un problema con el título.

9) Póliza de Seguro del Título del Propietario

- Investigue el valor y la importancia de una póliza de seguro del título del propietario en los inicios del proceso de obtención de un préstamo y el cierre de la compra de su casa.
- Los compradores suelen suponer que la póliza de seguro de título del prestamista protege de desafíos a sus derechos de propiedad sobre los bienes adquiridos. Este no es el caso. En cambio, **los intereses de los compradores están protegidos por una póliza de seguro del título del propietario**. Esta cobertura de seguro normalmente protege contra los efectos perjudiciales de cuestiones tales como desafíos a la propiedad, errores y omisiones en los hechos, falsificación y herederos no revelados, entre otras cosas. También proporciona cobertura para los honorarios del abogado que surgen cuando se producen desafíos legales al título de la propiedad. Su costo se basan normalmente en el precio total de compra de la casa, y es una tarifa que se paga en el momento del cierre.

10) Haga preguntas

- Esta es una de las compras más importantes de su vida. No tenga miedo de hacer preguntas a su prestamista, agente de bienes raíces y oficial de fideicomiso.

Los consumidores disponen de **más tiempo** para considerar sus opciones porque el **formulario de declaración de cierre se provee ahora tres días antes del cierre**

El proceso de fideicomiso



Términos TRID

Divulgación de Cierre- La Divulgación de Cierre de cinco páginas, también conocida como CD, debe ser facilitada al consumidor tres días hábiles antes del cierre del préstamo. La Divulgación de Cierre detalla todos los costos asociados con la transacción hipotecaria.

Consumación- La consumación no es lo mismo que el cierre o la liquidación. La consumación se produce cuando el consumidor está legalmente vinculado al acreedor por el préstamo, y no, por ejemplo, cuando el consumidor está contractualmente vinculado a un vendedor en una transacción inmobiliaria.

Estimación de préstamo - Una estimación de préstamo de tres páginas (también llamada LE) debe facilitarse al consumidor a más tardar tres días hábiles después de enviar una solicitud de préstamo para la mayoría de las hipotecas. La estimación de préstamo proporciona información sobre las características clave, los costos y los riesgos del préstamo hipotecario que el consumidor solicita.

Redivulgaciones- Para las transacciones cubiertas bajo la Regla de Revelación Integrada TILA-RESPA (TRID) y en circunstancias muy específicas, la estimación de préstamo o la divulgación de cierre podría ser revisada y entregada a los consumidores.

Período de revisión de tres días - Para las transacciones cubiertas bajo la Regla TRID se requiere generalmente que el acreedor se asegure de que el consumidor (prestatario) recibe la divulgación de cierre a más tardar tres días hábiles antes de la consumación del préstamo.

¿Vale la pena invertir en una póliza de propietario ?

El Seguro de Título se basa en la prevención de pérdida. Una búsqueda de título típica incluye búsquedas en registros públicos así como nuestra propia planta de título. Ningún otro seguro realiza este nivel de diligencia debida antes de emitir una póliza.

Cuando hay una reclamación contra la póliza del título a menudo es porque hay un defecto en el título que no fue detectado durante la búsqueda del título. Los problemas más comunes son FRAUDE y FALSIFICACIÓN. Cuando hay una pérdida generalmente es significativa y a menudo en los cientos de miles de dólares.

Algunos de los riesgos cubiertos por la póliza de seguro de título

Los siguientes son los riesgos cubiertos por un formulario de la póliza de seguro del título del propietario (sujeto a asegurar provisiones, exclusiones, excepciones y las condiciones y estipulaciones):

- Otra persona alega tener derechos que afectan su título derivados de falsificación, fraude o suplantación de identidad.
- Otra persona posee un interés en su título o ha registrado un derecho de retención o gravamen sobre el título.
- Otra persona tiene derechos que afectan su título derivados de arrendamientos, contratos u opciones.
- Otra persona tiene un usufructo del terreno o derecho registrado para limitar el uso de usted del terreno.
- Usted está obligado a corregir o eliminar una violación existente de cualquier pacto, condición o restricción que afecte el terreno.
- Debido a una violación existente de una ley de subdivisión o reglamento que afecte el terreno:
 - Usted no puede obtener un permiso de construcción.
 - Usted está obligado a corregir o eliminar la violación.
 - Otra persona tiene un derecho legal, real, se niega a realizar un contrato para la compra del terreno, arrendamiento o realizar un préstamo hipotecario sobre ella.
- Usted está obligado a eliminar o corregir sus estructuras existentes, o cualquier parte de ellas, porque cualquier porción fue construida sin obtener un permiso de construcción o por viola una ley o reglamento de zonificación existentes.
- Sus mejoras existentes que fueron efectuadas después de la fecha de la póliza, incluido el césped, arbustos o árboles, se dañan debido a un ejercicio futuro de un derecho de utilización de la superficie del terreno para el desarrollo de la extracción de minerales, agua o cualquier otra sustancia.
- Otra persona intentó hacer valer un pacto discriminatorio, condición o restricción que se basa en la raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado civil u origen nacional.
- Un documento en el que se basa el título no es válido porque no fue debidamente firmado, sellado, reconocido, entregado o registrado.
- La residencia con la dirección indicada no se encuentra en el terreno.

Efectivo: 12.11.15

Old Republic provee esta información libre de costo como un servicio a los consumidores y no hace garantías ni representaciones sobre su veracidad.

Old Republic recomienda que los consumidores busquen asesoría de su asegurador de título ya que los requisitos de seguros varían entre las compañías y que además busquen asesoría por parte de profesionales cualificados, que incluyan abogados especializados en bienes inmuebles, fideicomisos o seguros de títulos para obtener información más amplia y actualizada sobre cualquier detalle que los pueda afectar.