



Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Exam

US Real Estate (National)

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS

205

CHAPTERS

17

EDITION

2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 205 knowledge points • 17 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?

support@test-4-x.com

Contents

01	TRID Overview and Coverage	1
02	Loan Estimate: Delivery and Content	5
03	Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates	20
04	Closing Disclosure: Delivery and Content	28
05	Corrected Closing Disclosures	40
06	Special Transactions and Post-Consummation Disclosures	43
07	Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits	49
08	Points	53
09	FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers	55
10	FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting	59
11	Home Sale Gain Exclusion: Eligibility	62
12	Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting	67
13	Federal Estate and Gift Tax	73
14	Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform	75
15	Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts	80
16	Fair Housing Act: Enforcement and Remedies	84
17	Buyer Representation (NAR Settlement 2024)	86

CHAPTER 1

TRID Overview and Coverage

1.1 Propósito de la Regla de Divulgación Integrada TILA-RESPA

Durante más de 30 años, la ley federal exigió formularios de divulgación separados conforme a TILA y RESPA que se superponían y resultaban confusos. La Ley Dodd-Frank ordenó a la CFPB integrar estas divulgaciones hipotecarias en dos formularios combinados: la Estimación de Préstamo (Loan Estimate) y la Divulgación de Cierre (Closing Disclosure). La CFPB publicó la Regla Final TILA-RESPA (comúnmente llamada TRID) el 31 de diciembre de 2013.

- ✓ Conforme a la ley federal, la CFPB (Oficina de Protección Financiera del Consumidor) integró las divulgaciones de TILA y RESPA bajo la autoridad de la Ley Dodd-Frank, Sección 1032(f).
- ✓ La Estimación de Buena Fe (Good Faith Estimate, GFE) y la divulgación inicial de Veracidad en los Préstamos (Truth-in-Lending) se combinaron en la Estimación de Préstamo.
- ✓ El HUD-1 y la divulgación final de Veracidad en los Préstamos se combinaron en la Divulgación de Cierre.
- ✓ La regla integrada es administrada y aplicada por la CFPB.

1.2 Plazos de la Estimación de préstamo y la Divulgación de cierre

Los dos formularios TRID tienen plazos de entrega distintos. La Estimación de préstamo ayuda a los consumidores a comprender las características clave, los costos y los riesgos del préstamo y debe entregarse temprano en el proceso. La Divulgación de cierre ayuda a los consumidores a comprender todos los costos finales de la transacción y debe entregarse antes de la consumación.

- ✓ Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), la Estimación de préstamo debe proporcionarse a más tardar el tercer día hábil después de que el consumidor presente una solicitud de préstamo
- ✓ Según la ley federal, la Divulgación de cierre debe proporcionarse al consumidor al menos tres días hábiles antes de la consumación del préstamo
- ✓ La consumación es cuando el consumidor queda contractualmente obligado en el préstamo, lo que no es necesariamente lo mismo que el cierre o la liquidación

1.3 Transacciones cubiertas por la regla TILA-RESPA

TRID se aplica a la mayoría de los préstamos hipotecarios de consumo de tipo cerrado. Ciertos tipos de préstamos están específicamente excluidos de la cobertura, y el examen con frecuencia evalúa qué préstamos quedan fuera de la regla.

- ✓ Según la ley federal (CFPB), TRID se aplica a la mayoría de las transacciones de crédito de consumo de tipo cerrado garantizadas por bienes inmuebles
- ✓ TRID NO se aplica a las líneas de crédito con garantía hipotecaria (HELOC), las hipotecas inversas, ni a las hipotecas garantizadas por una casa móvil o una vivienda no unida a bienes inmuebles
- ✓ Las enmiendas de 2017 ampliaron la cobertura a los préstamos de tipo cerrado garantizados por unidades cooperativas, independientemente de si la ley estatal las clasifica como bienes inmuebles
- ✓ La regla generalmente no se aplica a los préstamos otorgados por personas que no son “acreedores” según la TILA

1.4 Restricciones a las actividades antes de la Estimación de préstamo

Según la ley federal (Regulación Z § 1026.19(e)(2)), la Regla TRID restringe ciertas actividades del acreedor antes de que el consumidor reciba la Estimación de préstamo e indique su intención de proceder. Estas protecciones al consumidor se evalúan con frecuencia.

- ✓ Un acreedor no puede imponer cargos al consumidor (que no sean un cargo legítimo por informe de crédito) antes de que el consumidor reciba la Estimación de préstamo e indique su intención de proceder
- ✓ Un acreedor no puede exigir la presentación de documentos que verifiquen información antes de proporcionar la Estimación de préstamo
- ✓ Un consumidor puede indicar su intención de proceder de cualquier manera que elija, a menos que el acreedor exija una forma de comunicación en particular

1.5 Dos formularios federales de divulgación reemplazados bajo TRID

Durante más de 30 años, la ley federal exigía dos formularios de divulgación separados conforme a dos estatutos federales: la Truth in Lending Act (TILA) y la Real Estate Settlement Procedures Act de 1974 (RESPA). Debido a que estos formularios se superponían y utilizaban un lenguaje inconsistente, la Dodd-Frank Act ordenó a la Consumer Financial Protection Bureau (CFPB) integrarlos. El resultado es la regla TILA-RESPA Integrated Disclosure (TRID), que creó dos formularios nuevos: la Loan Estimate y la Closing Disclosure.

- ✓ Conforme a la ley federal, TRID integra las divulgaciones que antes TILA y RESPA exigían por separado
- ✓ La CFPB (un organismo federal) emitió la regla TRID en virtud de la autoridad de la Dodd-Frank Act
- ✓ TRID reemplazó las divulgaciones anteriores GFE, TIL inicial y HUD-1 con la Loan Estimate y la Closing Disclosure

1.6 Préstamos cubiertos y exentos bajo TRID

La Estimación de préstamo (Loan Estimate) y la Divulgación de cierre (Closing Disclosure) deben utilizarse para la mayoría de los préstamos hipotecarios de consumo de tipo cerrado. Ciertos préstamos permanecen exentos y siguen utilizando los formularios anteriores de TILA/RESPA: las líneas de crédito con garantía hipotecaria (HELOC), las hipotecas inversas y las hipotecas garantizadas por una casa móvil o por una vivienda no adherida a bienes inmuebles (terreno). La regla tampoco se aplica a los acreedores que otorgan cinco o menos hipotecas por año.

- ✓ Según la ley federal, TRID se aplica a la mayoría de los préstamos hipotecarios de consumo de tipo cerrado.
- ✓ Las HELOC, las hipotecas inversas y las hipotecas sobre una casa móvil o una vivienda no adherida al terreno están exentas de TRID.
- ✓ La regla no se aplica a las personas que otorgan cinco o menos hipotecas por año (no a los “acreedores”).

1.7 Requisitos de retención de registros

Según la ley federal, los acreedores deben conservar evidencia del cumplimiento de la Regla TILA-RESPA durante períodos específicos. La Divulgación de Cierre (Closing Disclosure) tiene su propio requisito de retención, y las obligaciones continúan incluso cuando los préstamos se transfieren o se venden.

- ✓ Según la ley federal (Reglamento Z, § 1026.25), los acreedores deben conservar registros que evidencien el cumplimiento de los requisitos de divulgación
- ✓ La Divulgación de Cierre y los documentos relacionados deben conservarse durante cinco años después de la consumación
- ✓ Las obligaciones de retención de registros sobreviven a la transferencia o venta del préstamo

1.8 Fecha de entrada en vigor de TRID y desencadenante de aplicación

Según la ley federal, la Regla TRID generalmente entró en vigor el 3 de octubre de 2015. Las Divulgaciones Integradas deben proporcionarse para las solicitudes recibidas en esa fecha o después; las solicitudes anteriores utilizan los formularios anteriores GFE, HUD-1 y TIL.

- ✓ Las Divulgaciones Integradas se aplican a las solicitudes recibidas en o después del 3 de octubre de 2015
- ✓ Para las solicitudes recibidas antes del 3 de octubre de 2015, los acreedores deben utilizar los formularios GFE, HUD-1 y Truth-in-Lending
- ✓ Un acreedor no puede utilizar las Divulgaciones Integradas para solicitudes recibidas antes del 3 de octubre de 2015

1.9 Préstamos sujetos a TILA pero no a RESPA

Según la ley federal, ciertos préstamos que están sujetos a TILA pero no a RESPA aún están cubiertos por los requisitos de divulgación integrada de TRID. Esto distingue la cobertura de las antiguas reglas exclusivas de RESPA.

- ✓ Los préstamos únicamente para construcción están sujetos a los requisitos de divulgación integrada de TRID
- ✓ Los préstamos garantizados por terrenos vacantes o por 25 acres o más están sujetos a los requisitos de TRID
- ✓ TRID generalmente no se aplica a los préstamos otorgados por una persona o entidad que no se considere un acreedor según la Regulación Z

1.10 Loan Estimate revisado después de circunstancias modificadas

Cuando ocurre una circunstancia modificada después de que se haya proporcionado el Loan Estimate, el acreedor puede emitir un Loan Estimate revisado. Conforme a la ley federal (Regulación Z § 1026.19(e)(4)), el acreedor debe entregar o enviar por correo el Loan Estimate revisado dentro de los tres días hábiles siguientes a recibir información suficiente para establecer la circunstancia modificada, y el consumidor debe recibirlo a más tardar cuatro días hábiles antes de la consumación. No se puede proporcionar un Loan Estimate revisado en la fecha en que se proporciona la Divulgación de Cierre (Closing Disclosure) ni después de ella.

- ✓ Un Loan Estimate revisado debe entregarse o enviarse por correo dentro de los 3 días hábiles posteriores a conocer la circunstancia modificada
- ✓ El consumidor debe recibir el Loan Estimate revisado a más tardar 4 días hábiles antes de la consumación
- ✓ No se puede emitir un Loan Estimate revisado en la fecha en que se proporciona la Divulgación de Cierre ni después de ella

CHAPTER 2

Loan Estimate: Delivery and Content

2.1 Requisitos generales de la Estimación de préstamo

Conforme a la ley federal (Reglamento Z § § 1026.19(e) y 1026.37), el acreedor debe proporcionar al consumidor una Estimación de préstamo de buena fe para la mayoría de las transacciones de crédito cerrado garantizadas por bienes inmuebles (excepto las hipotecas inversas). Sustituye la GFE y la TIL inicial.

- ✓ La Estimación de préstamo generalmente debe proporcionarse dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud del consumidor.
- ✓ La Estimación de préstamo debe contener una estimación de buena fe de los costos del crédito y los términos de la transacción, basada en la mejor información razonablemente disponible si se desconoce la información exacta.
- ✓ El acreedor o un corredor hipotecario que reciba la solicitud puede proporcionar la Estimación de préstamo.

2.2 Plazos generales para la entrega de la Estimación de préstamo

Según la ley federal (TILA/RESPA, que la CFPB aplica conforme a la regla TRID), el acreedor debe entregar o enviar por correo la Estimación de préstamo a más tardar el tercer día hábil después de recibir la solicitud del consumidor. También debe entregarse o enviarse por correo a más tardar el séptimo día hábil antes de la consumación de la transacción.

- ✓ La Estimación de préstamo debe entregarse o enviarse por correo dentro de los 3 días hábiles posteriores a la solicitud
- ✓ La Estimación de préstamo debe entregarse o enviarse por correo a más tardar 7 días hábiles antes de la consumación
- ✓ El período de espera de 7 días hábiles se aplica a la Estimación de préstamo inicial, pero no a las Estimaciones de préstamo revisadas

2.3 Definición de una solicitud (seis elementos)

Conforme a la ley federal (TILA/RESPA), la obligación de proporcionar una Estimación de préstamo (Loan Estimate) se activa cuando el consumidor presenta las seis piezas de información que constituyen una “solicitud” : (1) nombre del consumidor, (2) ingresos, (3) número de Seguro Social para un informe de crédito, (4) dirección de la propiedad, (5) estimación del valor de la propiedad y (6) monto del préstamo hipotecario solicitado.

- ✓ Una solicitud consta de seis piezas: nombre, ingresos, SSN, dirección de la propiedad, valor estimado de la propiedad y monto del préstamo solicitado.
- ✓ La CFPB eliminó el antiguo séptimo elemento “catch-all” (de cobertura general) de la definición previa de RESPA.
- ✓ La información no se considera “presentada” solo porque exista en los archivos o en el sistema del acreedor.

2.4 Cómo indica el consumidor la intención de proceder

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), un consumidor indica la intención de proceder al comunicarse de cualquier manera (oral, por escrito, por correo electrónico o firmando un formulario) después de que se entregue la Estimación de préstamo, a menos que el acreedor exija una manera específica. El silencio nunca es una indicación de intención de proceder, y el acreedor debe documentar la comunicación.

- ✓ La intención de proceder puede comunicarse de cualquier manera después de la entrega de la Estimación de préstamo, a menos que se exija una manera específica
- ✓ El silencio de un consumidor no es indicativo de la intención de proceder
- ✓ El acreedor debe documentar la comunicación de intención de proceder para la conservación de registros conforme al § 1026.25

2.5 Entrega del folleto de información especial

Según la ley federal (Sección 5 de RESPA, 12 U.S.C. 2604 y Regulación Z § 1026.19(g), aplicada por la CFPB), los acreedores deben proporcionar el folleto de información especial (“Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide”) a los consumidores que solicitan una transacción de crédito al consumidor garantizada por bienes inmuebles o una unidad cooperativa. El folleto ayuda a los consumidores a comprender las transacciones inmobiliarias y los costos de liquidación. Debe entregarse o enviarse por correo a más tardar tres días hábiles después de que el acreedor reciba la solicitud de préstamo del consumidor.

- ✓ El folleto de información especial debe entregarse o enviarse por correo dentro de los 3 días hábiles posteriores a la recepción de la solicitud de préstamo (§ 1026.19(g)(1)(i))
- ✓ Se requiere para transacciones de crédito al consumidor garantizadas por bienes inmuebles o una unidad cooperativa
- ✓ El folleto actual es “Your Home Loan Toolkit: A Step-by-Step Guide” , que reemplazó el Folleto de

Costos de Liquidación del HUD

2.6 Divulgaciones requeridas de la tabla de términos del préstamo

La tabla de Términos del préstamo en la página 1 divulga el Monto del préstamo, la Tasa de interés inicial, el monto inicial de Principal e intereses mensuales, cualquier ajuste a estos montos después de la consumación, si el préstamo incluye una Penalidad por pago anticipado y si el préstamo incluye un Pago global. Bajo “¿Puede aumentar este monto después del cierre?” , el acreedor divulga Sí o No para cada partida, con detalles si la respuesta es Sí.

- ✓ La tabla de Términos del préstamo divulga el Monto del préstamo, la Tasa de interés y el Principal e intereses mensuales
- ✓ También divulga si el préstamo tiene una Penalidad por pago anticipado o un Pago global
- ✓ Cada partida muestra si el monto puede aumentar después del cierre (Sí/No)

2.7 Definiciones de penalidad por pago anticipado y pago globo

Una penalidad por pago anticipado es un cargo que se impone por pagar todo o parte del principal del préstamo antes de su vencimiento; no incluye un cargo de un tercero condonado que el acreedor impone si el consumidor paga anticipadamente la totalidad del principal dentro de los 36 meses posteriores al cierre. Un pago globo es un pago que es más de dos veces un pago periódico regular. Cuando cualquiera de estas características está presente, la divulgación indica “Sí” y proporciona el monto máximo y la fecha o el período correspondiente.

- ✓ Una penalidad por pago anticipado es un cargo por pagar el principal anticipadamente (antes de su vencimiento)
- ✓ Un pago globo es un pago que es más de dos veces un pago periódico regular
- ✓ Si está presente, la divulgación indica el monto máximo y la fecha o el período aplicable

2.8 Contenido de la tabla de pagos proyectados

La tabla de pagos proyectados de la Estimación del préstamo muestra estimaciones de los pagos periódicos que el consumidor realizará durante la vida del préstamo. Según la ley federal (TILA/RESPA, implementada por la CFPB conforme a la Regulación Z), los acreedores deben divulgar componentes específicos de los pagos periódicos para que los prestatarios puedan entender cómo pueden cambiar los pagos.

- ✓ La tabla de pagos proyectados debe divulgar Principal e intereses, Seguro hipotecario, Depósito en garantía estimado y Pago mensual total estimado
- ✓ Las estimaciones de impuestos, seguros y cuotas de evaluación deben mostrarse incluso si NO se pagan con fondos del depósito en garantía
- ✓ La tabla indica si los impuestos, seguros y cuotas de evaluación se pagarán con cargo a la cuenta de

depósito en garantía del consumidor (§ 1026.37(c)(2))

2.9 Cuatro categorías principales en la página 2 de la Estimación de préstamo

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), la página 2 de la Estimación de préstamo divulga hasta cuatro categorías: un desglose de buena fe de los Costos del préstamo y Otros costos, una tabla Cálculo del efectivo para cerrar, una Tabla de pago ajustable (AP) y una Tabla de tasa de interés ajustable (AIR).

- ✓ Los Costos del préstamo se pagan al acreedor y a los proveedores terceros que el acreedor exige durante el otorgamiento del préstamo (§ 1026.37(f)).
- ✓ Los Otros costos incluyen impuestos, cargos gubernamentales de registro y otros pagos inmobiliarios de cierre (§ 1026.37(g)).
- ✓ La Tabla AP se aplica a los préstamos con pago mensual ajustable; la Tabla AIR se aplica a los préstamos con tasa de interés ajustable.
- ✓ Los montos de los Costos del préstamo y los Otros costos se redondean al dólar entero más cercano.

2.10 Costos del préstamo: tres subtítulos

Los costos del préstamo en la Estimación del préstamo se divulgan bajo tres subtítulos con subtotales, y su suma constituye los Costos totales del préstamo. Esta organización ayuda a los prestatarios a ver qué cargos se pueden comparar.

- ✓ Los tres subtítulos son Cargos por originación, Servicios que usted no puede comparar y Servicios que usted puede comparar
- ✓ Costos totales del préstamo = suma de los tres subtotales (§ 1026.37(f)(4))
- ✓ Los conceptos deben divulgarse utilizando terminología que describa claramente el servicio y, para los servicios, en orden alfabético

2.11 Componentes de los Costos Totales de Cierre en la Estimación de Préstamo

En la Estimación de Préstamo, los Costos Totales de Cierre son la suma de los Costos Totales del Préstamo, los Costos Totales de Otros Cargos y los Créditos del Prestamista. Conforme a la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), esta cifra resume lo que el prestatario pagará en relación con el préstamo.

- ✓ Costos Totales de Cierre = Costos Totales del Préstamo + Costos Totales de Otros Cargos + Créditos del Prestamista (§ 1026.37(g)(6))
- ✓ Los Créditos del Prestamista se divulgan como un número negativo porque reducen los costos del prestatario.

2.12 Estructura de la tabla Cálculo del efectivo para el cierre

Conforme a la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), la tabla Cálculo del efectivo para el cierre de la Estimación de préstamo muestra cómo se deriva el Efectivo estimado para el cierre. El Efectivo estimado para el cierre es la suma de los otros siete montos divulgados en la tabla: Costos totales de cierre, Costos de cierre financiados, Pago inicial/Fondos del prestatario, Depósito, Fondos para el prestatario, Créditos del vendedor, y Ajustes y otros créditos.

- ✓ Los Costos totales de cierre en esta tabla se divulgan como un número positivo y equivalen al total de la tabla Otros costos (§ 1026.37(h)(1)(i)).
- ✓ El Efectivo estimado para el cierre es la suma de los otros siete montos de la tabla (§ 1026.37(h)(1)(viii)).

2.13 Tabla de comparaciones: En 5 años, APR y TIP

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), la tabla de comparaciones de la página 3 de la Estimación del préstamo ayuda a los consumidores a comparar préstamos. Divulga En 5 años (total pagado y capital pagado hasta el mes 60), la Tasa de Porcentaje Anual (APR) y el Porcentaje Total de Intereses (TIP). La APR expresa los costos durante el plazo del préstamo como una tasa y NO es la tasa de interés.

- ✓ La APR expresa los costos durante el plazo del préstamo como una tasa y no es lo mismo que la tasa de interés (§ 1026.37(l)(2)).
- ✓ El TIP es el total de intereses pagados durante el plazo del préstamo, expresado como un porcentaje del monto del préstamo (§ 1026.37(l)(3)).

2.14 Firmar la Estimación de préstamo no constituye aceptación

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), no se exige que el consumidor firme la Estimación de préstamo. Un acreedor puede agregar una línea de firma únicamente para confirmar la recepción, utilizando el texto exacto del formulario modelo. La firma solo confirma la recepción y no obliga al consumidor a aceptar el préstamo.

- ✓ No se exige que el consumidor firme la Estimación de préstamo (§ 1026.37(n)(1))
- ✓ Si no se utiliza una tabla de Confirmación de recepción, debe aparecer una declaración de Aceptación del préstamo que indique que el consumidor no tiene que aceptar el préstamo por haber recibido el formulario o firmado una solicitud (§ 1026.37(n)(2))

2.15 Uso del formulario de Estimación de Préstamo de la CFPB

Según la ley federal, la CFPB proporciona formularios estándar y modelo de Estimación de Préstamo. Que su uso sea obligatorio depende de si el préstamo es un préstamo hipotecario federalmente relacionado.

- ✓ Para los préstamos hipotecarios federalmente relacionados (la mayoría de las hipotecas), la Estimación de Préstamo es un formulario estándar que los acreedores deben usar con todos los elementos (tamaños de fuente, negrita, sombreado, subrayado)
- ✓ Para los préstamos que no están federalmente relacionados, el formulario es un formulario modelo que no necesita usarse exactamente, pero las divulgaciones deben ser sustancialmente similares en contenido y formato
- ✓ El uso de un formulario de muestra de Estimación de Préstamo apropiado ofrece un puerto seguro si se completa correctamente con contenido exacto

2.16 Contenido de la Estimación de Préstamo: costos del préstamo vs. otros costos

Conforme a la ley federal (Regulación Z § 1026.37(f) y (g)), la página 2 de la Estimación de Préstamo detalla los cargos en dos categorías generales. Comprender la distinción es evaluable.

- ✓ Los costos del préstamo son pagados por el consumidor al acreedor y a los proveedores terceros de servicios que el acreedor requiere, generalmente durante la originación del préstamo.
- ✓ Los otros costos incluyen impuestos, tarifas gubernamentales de registro y ciertos otros pagos involucrados en el proceso de cierre de bienes raíces.
- ✓ La designación “N/A” no puede usarse en la Estimación de Préstamo; las divulgaciones no aplicables se omiten o se dejan en blanco.

2.17 Renuncia al período de espera de siete días hábiles

Según la ley federal (TILA/RESPA), un consumidor puede modificar o renunciar al período de espera de siete días hábiles si existe una emergencia financiera personal genuina (por ejemplo, una venta de ejecución hipotecaria inminente). El consumidor debe proporcionar una declaración escrita fechada que describa la emergencia y firmada por todos los consumidores principalmente responsables. El acreedor no puede proporcionar un formulario de renuncia preimpreso.

- ✓ La renuncia requiere una emergencia financiera personal genuina
- ✓ El consumidor debe proporcionar una declaración escrita fechada que describa la emergencia, firmada por todos los consumidores principalmente responsables
- ✓ El acreedor NO PUEDE proporcionar un formulario de renuncia preimpreso

2.18 El corredor hipotecario puede entregar la Estimación de préstamo

Según la ley federal (TILA/RESPA), un corredor hipotecario que recibe la solicitud de un consumidor puede proporcionar la Estimación de préstamo en nombre del acreedor, cumpliendo con la obligación del acreedor. Sin embargo, el acreedor sigue siendo legalmente responsable de cualquier error o defecto, y se aplican requisitos de conservación de registros.

- ✓ Un corredor hipotecario puede proporcionar la Estimación de préstamo en nombre del acreedor
- ✓ El acreedor es legalmente responsable de cualquier error o defecto incluso si el corredor la entrega
- ✓ El corredor debe cumplir con el requisito de conservación de registros por 3 años

2.19 Recepción presunta y métodos de entrega

Según la ley federal (TILA/RESPA), si el Loan Estimate no se entrega en persona, se considera que el consumidor lo recibió tres días hábiles después de que se entregue o se deposite en el correo. El Loan Estimate puede entregarse en persona, por correo o por medios electrónicos (sujeto a los requisitos de consentimiento de la E-SIGN Act).

- ✓ Se presume que el consumidor recibe el Loan Estimate 3 días hábiles después del envío por correo si no se entregó en persona
- ✓ La entrega puede ser en persona, por correo o por medios electrónicos
- ✓ La entrega electrónica debe cumplir con las disposiciones de consentimiento del consumidor de la E-SIGN Act

2.20 No se requieren documentos de verificación antes de la Estimación del préstamo

Según la ley federal (TILA/RESPA), un acreedor no puede condicionar el suministro de la Estimación del préstamo a que el consumidor presente documentos que verifiquen la información. El acreedor puede solicitar información de forma oral, pero no puede exigir documentación de respaldo (por ejemplo, contrato de compraventa, estados de cuenta bancarios) antes de emitir la Estimación del préstamo.

- ✓ El acreedor no puede exigir documentos de verificación antes de proporcionar la Estimación del préstamo
- ✓ El acreedor no puede declarar que no proporcionará una Estimación del préstamo sin documentación de verificación
- ✓ Un sistema en línea no puede rechazar solicitudes que contengan los seis elementos solo porque falte información adicional preferida

2.21 Preaprobación / Precalificación y retiro

Según la ley federal (TILA/RESPA), si un consumidor proporciona solo cinco de los seis elementos (por ejemplo, sin dirección de la propiedad), no se requiere una Estimación del préstamo y se puede emitir una preaprobación. Una vez que se proporcionan los seis, se requiere una Estimación del préstamo. Si el consumidor se retira o la solicitud no puede aprobarse dentro de 3 días hábiles, no se requiere una Estimación del préstamo — pero se requiere si la transacción posteriormente se consuma según los términos originales.

- ✓ Proporcionar solo 5 de los 6 elementos no activa la obligación de la Estimación del préstamo
- ✓ Los seis elementos activan la obligación de la Estimación del préstamo incluso para solicitudes de preaprobación/precalificación
- ✓ Si el consumidor se retira dentro de 3 días hábiles, no se requiere una Estimación del préstamo, pero debe proporcionarse si la transacción se consuma según los términos originales

2.22 Definición de día hábil para la Estimación de préstamo

Según la ley federal (TILA/RESPA), para la entrega de la Estimación de préstamo (Loan Estimate), un “día hábil” es cualquier día en que las oficinas del acreedor estén abiertas al público para realizar sustancialmente todas sus funciones comerciales. Una definición diferente y más precisa (todos los días calendario excepto los domingos y los días festivos federales) se aplica para contar los días para la recepción de la Divulgación de cierre (Closing Disclosure).

- ✓ Para la entrega de la Estimación de préstamo, día hábil = día en que las oficinas del acreedor están abiertas para realizar sustancialmente todas sus funciones comerciales
- ✓ Para la Divulgación de cierre, día hábil = todos los días calendario excepto los domingos y los días festivos federales legales
- ✓ No se deben confundir las dos definiciones de día hábil

2.23 Estimaciones escritas antes de la Loan Estimate

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), los acreedores pueden dar a los consumidores estimaciones antes de la Loan Estimate, pero cualquier estimación escrita de términos/costos específicos del consumidor debe mostrar un aviso obligatorio en la parte superior de la primera página: “Su tasa, pago y costos reales podrían ser más altos. Obtenga una Loan Estimate oficial antes de elegir un préstamo.” Debe tener al menos 12 puntos de fuente y no puede parecerse a la Loan Estimate ni a la Closing Disclosure.

- ✓ Una estimación escrita previa a la Loan Estimate debe indicar el aviso obligatorio en la parte superior de la primera página
- ✓ El aviso debe estar en una fuente de al menos 12 puntos
- ✓ La estimación no puede tener encabezados, contenido o formato sustancialmente similares a la Loan

Estimate o la Closing Disclosure (formulario modelo H-26)

2.24 Excepciones al requisito del folleto

Según la ley federal (Reglamento Z, CFPB), el folleto de información especial no se exige en ciertas transacciones. Para una HELOC sujeta al § 1026.40, el acreedor o el corredor hipotecario puede en su lugar proporcionar el folleto “When Your Home is On the Line”. El folleto no se exige para las transacciones que no tengan como finalidad la compra de una propiedad residencial de una a cuatro familias, como refinanciamientos, préstamos cerrados con gravamen subordinado o hipotecas inversas.

- ✓ Para las HELOC sujetas al § 1026.40, el folleto “When Your Home is On the Line” puede proporcionarse en su lugar (§ 1026.19(g)(1)(ii))
- ✓ El folleto no se exige para refinanciamientos, préstamos cerrados con gravamen subordinado o hipotecas inversas (§ 1026.19(g)(1)(iii))
- ✓ El requisito del folleto se aplica a las compras de propiedades residenciales de una a cuatro familias

2.25 Solicitantes múltiples y corredores hipotecarios

Según la ley federal (Reglamento Z, CFPB), cuando dos o más personas solicitan un préstamo conjuntamente, el acreedor puede entregar una sola copia del folleto de información especial a solo una de ellas. Si el consumidor utiliza un corredor hipotecario, el corredor hipotecario debe proporcionar el folleto y el acreedor no tiene que hacerlo.

- ✓ Solo se debe proporcionar un folleto cuando varias personas solicitan conjuntamente (Comentario 19(g)(1)-2)
- ✓ Cuando se utiliza un corredor hipotecario, el corredor debe proporcionar el folleto y el acreedor queda relevado de esa obligación (§ 1026.19(g)(1)(i))

2.26 La publicación en el sitio web no cumple con la entrega

Según la ley federal (Regulación Z, CFPB), poner el folleto informativo especial a disposición en el sitio web de un acreedor NO cumple con el requisito de entrega. El acreedor debe entregar realmente el folleto o depositarlo en el correo a más tardar tres días hábiles después de recibir la solicitud del consumidor.

- ✓ Publicar el folleto en un sitio web no cumple con el requisito de entrega de la Regla TILA-RESPA
- ✓ Se exige la entrega o el envío por correo dentro de los 3 días hábiles

2.27 Precio de venta vs. valor tasado o estimado

En una hipoteca de dinero de compra, el acreedor divulga el precio de venta de la propiedad. Si se incluyen bienes muebles en el precio de venta, se utiliza ese precio completo sin reducir por el valor de los bienes muebles. En una transacción sin vendedor (como un refinanciamiento o una construcción nueva), el acreedor divulga en su lugar el valor tasado o el valor estimado de la propiedad.

- ✓ Las transacciones de compra divulgan el precio de venta de la propiedad
- ✓ Las transacciones sin vendedor divulgan el valor tasado o el valor estimado
- ✓ Se debe incluir el código postal de la propiedad; si no hay dirección disponible, se utiliza una descripción de la ubicación

2.28 Cuatro categorías de propósito del préstamo

La Estimación del préstamo divulga el uso previsto del préstamo por parte del consumidor mediante uno de cuatro propósitos: Compra (financiar la adquisición de la propiedad), Refinanciamiento (refinanciar una obligación existente garantizada por la propiedad, incluso si el acreedor no es el tenedor o administrador original), Construcción (financiar la construcción inicial de una vivienda en la propiedad) o Préstamo sobre el valor líquido de la vivienda (cualquier otro propósito).

- ✓ Según la ley federal, el propósito del préstamo se divulga como Compra, Refinanciamiento, Construcción o Préstamo sobre el valor líquido de la vivienda
- ✓ El refinanciamiento se aplica incluso si el acreedor no es el tenedor o administrador de la obligación original
- ✓ El Préstamo sobre el valor líquido de la vivienda es la categoría general que se divulga para cualquier otro propósito

2.29 Tipo de préstamo: convencional, FHA, VA u otro

La Estimación de Préstamo (Loan Estimate) revela el tipo de préstamo como uno de los siguientes: convencional si el préstamo no está garantizado ni asegurado por una agencia gubernamental federal o estatal; FHA si está asegurado por la Federal Housing Administration; VA si está garantizado por el Departamento de Asuntos de Veteranos de Estados Unidos; u “Otro” (con una breve descripción) si está asegurado o garantizado por otra agencia federal o estatal.

- ✓ Convencional significa que el préstamo no está asegurado ni garantizado por el gobierno
- ✓ FHA significa asegurado por la Federal Housing Administration; VA significa garantizado por el Departamento de Asuntos de Veteranos
- ✓ Se usa “Otro” con una breve descripción para préstamos respaldados por otras agencias federales o estatales

2.30 Divulgaciones sobre el bloqueo de tasa y su vencimiento

La Estimación de préstamo (Loan Estimate) indica si la tasa de interés está bloqueada (Sí o No). Si la tasa está bloqueada al momento de la entrega, se debe divulgar la fecha y hora (incluida la zona horaria) en que finaliza el período de bloqueo. En cada Estimación de préstamo (Loan Estimate), se debe divulgar la fecha y hora (incluida la zona horaria) en que vencen los costos estimados de cierre.

- ✓ La Estimación de préstamo (Loan Estimate) divulga si la tasa de interés está bloqueada (Sí/No)
- ✓ Si está bloqueada, se debe divulgar la fecha y hora (con zona horaria) en que vence el bloqueo
- ✓ Cada Estimación de préstamo (Loan Estimate) debe divulgar la fecha y hora en que vencen los costos estimados de cierre

2.31 Tasa totalmente indexada cuando la tasa inicial es desconocida

Si la tasa de interés inicial no se conoce al momento del consumo (como sucede con un préstamo de tasa ajustable), el acreedor divulga la tasa totalmente indexada — la tasa de interés calculada utilizando el valor del índice y el margen al momento del consumo. El pago inicial de capital e intereses se calcula utilizando esa misma tasa totalmente indexada.

- ✓ Cuando la tasa inicial no se conoce, se divulga la tasa totalmente indexada (índice + margen al momento del consumo)
- ✓ El pago inicial de capital e intereses se calcula utilizando la tasa totalmente indexada
- ✓ Esto se aplica a los préstamos de tasa ajustable en los que la tasa inicial aún no está fijada

2.32 Pagos posteriores y eventos desencadenantes

Cuando ciertos eventos desencadenantes pueden ocurrir durante la vida del préstamo, se deben agregar columnas adicionales para mostrar los montos de pago después del evento. Esto alerta a los prestatarios sobre cambios futuros en los pagos en préstamos de tasa ajustable, de solo interés, de amortización negativa y de tipo globo.

- ✓ Los eventos desencadenantes incluyen un cambio en el principal y los intereses (p. ej., préstamos de tasa ajustable), un pago globo programado y la terminación automática del seguro hipotecario
- ✓ La tabla de Pagos proyectados puede contener un máximo de cuatro columnas
- ✓ Un pago globo programado como pago final siempre requiere su propia columna con el encabezado “Pago final”

2.33 Cálculo del pago mensual total estimado

Para cada columna, el pago mensual total estimado se divulga como la suma del capital e intereses, el seguro hipotecario y el depósito en garantía estimado. Esto brinda al prestatario la estimación completa del pago mensual de vivienda.

- ✓ Pago mensual total estimado = Capital e intereses + Seguro hipotecario + Depósito en garantía estimado (§ 1026.37(c)(2)(iv))
- ✓ Si no se requiere seguro hipotecario, divulgue “0” ; si no se establecerá una cuenta de depósito en garantía, divulgue “0” para el Depósito en garantía estimado

2.34 Costos en la tabla de cierre en la Estimación de préstamo

La página 1 de la Estimación de préstamo resume los Costos de cierre estimados y el Efectivo estimado para cerrar. Los Costos de cierre estimados son los Costos de cierre totales de la página 2, desglosados para mostrar el total de Costos del préstamo, el total de Otros costos y los Créditos del prestamista.

- ✓ Los Costos de cierre estimados incluyen el total de Costos del préstamo más el total de Otros costos menos los Créditos del prestamista (§ 1026.37(d)(1)(i))
- ✓ El Efectivo estimado para cerrar en la página 1 coincide con el monto de la tabla Cálculo del efectivo para cerrar de la página 2 (§ 1026.37(d)(1)(ii))
- ✓ Para transacciones sin vendedor, se puede usar una tabla alternativa de Costos al cierre con casillas de verificación “Del/Al prestatario”

2.35 Cargos de originación y puntos

Los Cargos de originación son partidas que el consumidor paga a cada acreedor y originador del préstamo por originar y extender crédito. Los puntos pagados para reducir la tasa de interés se muestran tanto como un porcentaje del monto del préstamo como en una cantidad en dólares.

- ✓ Los puntos se divulgan como un porcentaje del monto del préstamo y una cantidad en dólares; si no se cobran puntos, deje ambos espacios en blanco (§ 1026.37(f)(1)(i))
- ✓ La compensación pagada indirectamente a un originador del préstamo mediante la tasa de interés NO se divulga como un Cargo de originación
- ✓ Se pueden detallar hasta 13 partidas; las partidas que excedan de 12 se muestran como “Cargos adicionales”

2.36 Servicios que se pueden comparar vs. servicios que no se pueden comparar

Los servicios que no se pueden comparar son proporcionados por terceros elegidos por el acreedor; los servicios que se pueden comparar permiten al consumidor seleccionar al proveedor. Un acreedor permite comparar cuando el consumidor puede seleccionar al proveedor sujeto a requisitos razonables.

- ✓ Servicios que no se pueden comparar (p. ej., avalúo, informe de crédito, determinación de zona de inundación, seguro de título del prestamista) — divulgar no más de 13, el exceso se muestra como “Cargos adicionales” y no se permite ningún anexo
- ✓ Servicios que se pueden comparar (p. ej., inspección de plagas, estudio de agrimensura, agente de cierre de título) — divulgar no más de 14, y un anexo a la Estimación del préstamo PUEDE usarse para partidas adicionales
- ✓ Las partidas relacionadas con el título deben comenzar con “Title –” ; la prima del seguro de título del prestamista se divulga sin ningún descuento por compra simultánea

2.37 Otros costos: cuatro subtítulos

Los Otros costos se divulgan bajo cuatro subtítulos con subtotales, cuya suma da el Total de otros costos. Estos costos son establecidos en gran medida por acción gubernamental u obligaciones del prestatario independientes del acreedor.

- ✓ Los cuatro subtítulos son Impuestos y otras tarifas gubernamentales, Prepagos, Pago inicial en depósito de garantía al cierre, y Otros.
- ✓ Total de otros costos = suma de los cuatro subtotales (§ 1026.37(g)(5))
- ✓ No se puede utilizar ninguna adenda para los Otros costos; los elementos excedentes se muestran como “Cargos adicionales” en la última línea del subtítulo.

2.38 Impuestos de transferencia vs. tarifas de registro

En la sección Impuestos y otras tarifas gubernamentales, las tarifas de registro y otros impuestos se divulgan primero y los impuestos de transferencia en segundo lugar. La distinción es importante porque se calculan de manera diferente.

- ✓ Las tarifas de registro y otros impuestos son tarifas gubernamentales para registrar/indexar documentos y NO dependen del precio de venta ni del monto del préstamo.
- ✓ Los impuestos de transferencia se basan en el monto del préstamo o el precio de venta de la propiedad; el nombre utilizado según la ley estatal o local no es determinante.
- ✓ Solo los impuestos de transferencia pagados por el consumidor se divulgan en la Loan Estimate (Estimación del préstamo); los impuestos pagados por el vendedor no se muestran.

2.39 Créditos del prestamista y préstamos sin costo

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), los créditos del prestamista son pagos del acreedor al consumidor que no pagan una tarifa en particular y se muestran como un número negativo. En los préstamos “sin costo”, el crédito o la bonificación que compensa los costos de cierre se divulga como créditos del prestamista y debe ser suficiente para cubrir los conceptos que el acreedor declaró que el consumidor no pagaría.

- ✓ Los créditos del prestamista se divulgan como un número negativo (Comentario 37(g)(6)(ii)-1)
- ✓ En los préstamos “sin costo”, el crédito o la bonificación del acreedor debe divulgarse como créditos del prestamista y ser suficiente para cubrir los conceptos declarados como no cobrados (Comentario 37(g)(6)(ii)-2)

2.40 Divulgación de la tabla de tasa de interés ajustable (AIR)

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), la tabla AIR se divulga solo cuando la tasa de interés del préstamo puede aumentar después de la consumación; no se muestra si la tasa no aumentará. Divulga el índice + margen, la tasa de interés inicial, la tasa de interés mínima/máxima, la frecuencia de cambio y los límites sobre los cambios en la tasa de interés.

- ✓ La tabla AIR se divulga solo cuando la tasa de interés puede aumentar después de la consumación (§ 1026.37(j))
- ✓ El margen se divulga como un porcentaje (p. ej., sumar 4.25 al LIBOR se muestra como 4.25%) (Comentario 37(j)(1)-1)

2.41 Cálculo del porcentaje total de intereses (TIP)

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), el TIP es igual al total de intereses pagados durante el plazo del préstamo dividido por el monto del préstamo, expresado como porcentaje. Ejemplo: un préstamo de \$100,000 con \$50,000 de intereses totales tiene un TIP del 50 %.

- ✓ $TIP = (\text{total de intereses durante el plazo del préstamo} \div \text{monto del préstamo}) \times 100$
- ✓ “En 5 años” revela los montos pagados hasta el final del mes 60 después de la fecha de vencimiento del primer pago (§ 1026.37(l)(1))

2.42 Contenido de la tabla Otras consideraciones

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), la tabla Otras consideraciones de la Estimación del préstamo revela Avalúo, Asunción (si un comprador posterior puede asumir el préstamo), declaración opcional sobre seguro de propietario de vivienda, cargos por pago tardío, naturaleza del refinanciamiento, intención de administración del préstamo y, para refinanciamientos, protecciones de responsabilidad después de la ejecución hipotecaria.

- ✓ La tabla revela información sobre Avalúo, Asunción, Seguro de propietario de vivienda, Pago tardío, Refinanciamiento y Administración del préstamo (§ 1026.37(m))
- ✓ Se incluye una declaración sobre las protecciones de responsabilidad después de la ejecución hipotecaria conforme a la ley estatal para transacciones de refinanciamiento (§ 1026.37(m))

2.43 Estructura del Loan Estimate y formato de líneas fijas

Según la ley federal, el Loan Estimate es un formulario de tres páginas con un número prescrito de líneas. Los acreedores no pueden alterar la estructura de las líneas.

- ✓ Un acreedor no puede cambiar el número de líneas para costos; los cargos excedentes se agrupan y se describen como “cargos adicionales” .
- ✓ La página 1 muestra información general, Términos del préstamo, Pagos proyectados y Costos al cierre; la página 3 muestra Información de contacto, Comparaciones y Otras consideraciones.
- ✓ Los servicios divulgados como “cargos adicionales” en la sección “Servicios que usted puede comparar” pueden desglosarse en un anexo.

2.44 Solicitudes retiradas o denegadas

Según la ley federal (Regulación Z § 1026.19(g)(1)(i), CFPB), si el acreedor deniega la solicitud del consumidor o el consumidor retira la solicitud antes del final del período de tres días hábiles, el acreedor no está obligado a proporcionar el folleto de información especial.

- ✓ No se requiere el folleto si la solicitud se deniega o se retira dentro del período de 3 días hábiles
- ✓ Se aplica tanto a la denegación por el acreedor como al retiro por el consumidor (Comentario 19(g)(1)(i)-3)

CHAPTER 3

Good Faith, Tolerances and Revised Loan Estimates

3.1 Estándar de buena fe para la Estimación de préstamo

Según la ley federal (TILA/RESPA), las cifras en la Estimación de préstamo deben hacerse de buena fe utilizando la mejor información razonablemente disponible. La buena fe se mide comparando el cargo estimado en la Estimación de préstamo con el cargo real en la Divulgación de cierre. Por lo general, si el monto cobrado excede la estimación, no se actúa de buena fe — independientemente de un error descubierto posteriormente.

- ✓ La buena fe se determina comparando la cifra de la Estimación de préstamo con el cargo real en la Divulgación de cierre
- ✓ Cobrar más que la estimación generalmente no constituye buena fe, incluso debido a un error técnico o un error de cálculo
- ✓ Cobrar al consumidor menos de lo divulgado siempre constituye buena fe, sin importar las tolerancias

3.2 Cargos sin límite de tolerancia

Según la ley federal (TILA/RESPA), ciertos cargos pueden aumentar sin ningún límite de tolerancia si la estimación original se basó en la mejor información razonablemente disponible: intereses prepagados, primas de seguro de propiedad, cantidades depositadas en cuentas de depósito en garantía/retención/reserva, servicios que el consumidor compara y para los cuales elige un proveedor que NO está en la lista escrita del acreedor, e impuestos sobre la propiedad / otros cargos de terceros por servicios no exigidos por el acreedor.

- ✓ Cargos sin tolerancia: intereses prepagados, primas de seguro de propiedad y cantidades de depósito en garantía/retención/reserva
- ✓ Los cargos por servicios que el consumidor comparó y para los cuales eligió un proveedor que NO está en la lista del acreedor no tienen límite de tolerancia
- ✓ Los impuestos sobre la propiedad y los cargos de terceros por servicios no exigidos no tienen límite de tolerancia si se basan en la mejor información razonablemente disponible

3.3 Tolerancia acumulativa del diez por ciento

Según la ley federal (TILA/RESPA), los cargos por registro y los cargos por servicios de terceros (que no se pagan al acreedor ni a una entidad afiliada, y cuando el consumidor comparó opciones y eligió un proveedor de la lista escrita del acreedor) se agrupan y están sujetos a una tolerancia acumulativa del 10%. El total de estos cargos no puede exceder el total divulgado en la Estimación de préstamo en más del 10%, incluso si un cargo individual aumenta más del 10%.

- ✓ Los cargos por registro y los cargos por servicios de terceros que califican están sujetos a una tolerancia acumulativa del 10%
- ✓ El agregado (suma) de estos cargos no puede exceder la suma estimada en más del 10%
- ✓ Un cargo individual puede aumentar más del 10% siempre que el total de la categoría permanezca dentro del 10%

3.4 Cargos sujetos a tolerancia cero

Según la ley federal (TILA/RESPA), los cargos de tolerancia cero (que no pueden exceder la Estimación de préstamo en ausencia de una circunstancia modificada) incluyen: cargos pagados al acreedor, al corredor hipotecario o a su entidad afiliada que no estén exentos de otro modo; cargos a un tercero no afiliado cuando el acreedor NO permitió la comparación de opciones; e impuestos de transferencia.

- ✓ Los cargos de tolerancia cero incluyen los cargos pagados al acreedor, al corredor o a su entidad afiliada, y los impuestos de transferencia.
- ✓ Los cargos a un tercero no afiliado en los que no se permitió al consumidor comparar opciones son de tolerancia cero.
- ✓ Los cargos de tolerancia cero solo pueden aumentar con una circunstancia modificada válida o un evento desencadenante.

3.5 Subsanación de infracciones de tolerancia después del cierre

Según la ley federal (TILA/RESPA, Regla TRID de la CFPB), si los montos que un consumidor paga al cierre exceden los montos divulgados en la Estimación del préstamo por más del umbral de tolerancia aplicable, el acreedor debe proporcionar una Divulgación del cierre corregida y subsanar la infracción reembolsando el exceso al consumidor a más tardar 60 días calendario después de la consumación. El reembolso no tiene que ser un reembolso en efectivo.

- ✓ El acreedor debe proporcionar una Divulgación del cierre corregida y una subsanación a más tardar 60 días calendario después de la consumación
- ✓ Cargos de tolerancia cero: cualquier monto cobrado que exceda el monto divulgado debe reembolsarse al consumidor
- ✓ Cargos de tolerancia acumulativa del 10%: el monto en que la suma total exceda la suma divulgada en más del 10% debe reembolsarse



Las subsanaciones pueden proporcionarse mediante reembolso directo, reducción del principal o créditos del prestamista (específicos o generales)

3.6 Seis eventos desencadenantes que restablecen las tolerancias

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), los acreedores pueden usar una Estimación de préstamo (LE) revisada para restablecer las tolerancias solo en seis circunstancias específicas: (1) circunstancias modificadas que hacen que un cargo estimado aumente más allá de los límites permitidos; (2) circunstancias modificadas que afectan la solvencia crediticia o el valor de la propiedad y hacen que el consumidor no sea elegible; (3) cambios solicitados por el consumidor a los términos de crédito o al cierre que aumentan un cargo; (4) bloqueo de tasa después de que se proporcionó la LE; (5) consumidor que indica su intención de continuar más de 10 días hábiles después de que se proporcionó la LE; y (6) préstamos para construcción nueva donde el cierre se retrasa más de 60 días (si la LE lo indicó claramente).

- ✓ Solo seis eventos desencadenantes específicos permiten restablecer las tolerancias con una Estimación de préstamo revisada
- ✓ Las revisiones informativas no pueden usarse para la buena fe a menos que también esté presente una circunstancia de restablecimiento
- ✓ La buena fe puede basarse en cargos aumentados solo en la medida en que estén realmente justificados por la razón de la revisión
- ✓ Los acreedores deben conservar registros que demuestren el cumplimiento con § 1026.19(e)

3.7 Derecho del consumidor a comparar opciones y lista escrita

Conforme a la ley federal (TILA/RESPA), si se permite al consumidor comparar opciones para un servicio de liquidación, el acreedor debe proporcionar una lista escrita de proveedores de servicios (separada de la Estimación del préstamo) dentro de los 3 días hábiles posteriores a la solicitud. Debe identificar al menos un proveedor por servicio e indicar que el consumidor puede elegir un proveedor diferente.

- ✓ Se debe proporcionar una lista escrita de proveedores de servicios dentro de los 3 días hábiles posteriores a la solicitud cuando el consumidor pueda comparar opciones
- ✓ La lista debe identificar al menos un proveedor disponible por servicio e indicar que el consumidor puede elegir otro
- ✓ No se considera que el consumidor pueda comparar opciones si el acreedor limita las opciones a su propia lista seleccionada

3.8 Tolerancia cuando no se proporciona la lista escrita

Según la ley federal (TILA/RESPA), si el acreedor no proporciona la lista escrita pero el consumidor tenía permitido comparar opciones, los cargos están sujetos a la tolerancia acumulativa del 10 % — a menos que se paguen al acreedor o a una entidad afiliada, en cuyo caso quedan bajo tolerancia cero. Los errores u omisiones que impiden comparar opciones hacen que los cargos pasen a tolerancia cero.

- ✓ No proporcionar la lista escrita (cuando se permitía comparar opciones) mantiene los cargos en tolerancia del 10 %, salvo que se paguen al acreedor o a una entidad afiliada
- ✓ Los cargos pagados al acreedor o a una entidad afiliada pasan a tolerancia cero
- ✓ Si un error u omisión impide comparar opciones, el cargo queda sujeto a tolerancia cero

3.9 Créditos del prestamista y buena fe

Según la ley federal (TILA/RESPA), los créditos del prestamista (generales o específicos) siempre pueden aumentar, pero solo pueden disminuir con una circunstancia modificada que la acompañe. La buena fe compara el total de créditos del prestamista realmente otorgados al cierre con el monto divulgado en la Estimación del préstamo; proporcionar menos de lo divulgado es una violación de tolerancia cero.

- ✓ Los créditos del prestamista siempre pueden aumentar, pero solo pueden disminuir con una circunstancia modificada o un evento desencadenante
- ✓ Proporcionar menos crédito del prestamista que el divulgado es una violación de tolerancia cero
- ✓ Los créditos generales son pagos generales; los créditos específicos se atribuyen a un cargo en particular

3.10 Cuándo se puede revisar una Estimación de préstamo

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), un acreedor generalmente puede revisar una Estimación de préstamo en cualquier momento antes de entregar la Divulgación de cierre (Closing Disclosure), ya sea para restablecer las tolerancias con fines de buena fe o para actualizar la información. El consumidor debe recibir la Estimación de préstamo revisada a más tardar cuatro días hábiles antes de la consumación. Todas las divulgaciones revisadas deben basarse en la mejor información razonablemente disponible.

- ✓ Un acreedor puede revisar una Estimación de préstamo en cualquier momento antes de que se entregue la Divulgación de cierre
- ✓ El consumidor debe recibir la Estimación de préstamo revisada a más tardar cuatro días hábiles antes de la consumación
- ✓ Todas las divulgaciones revisadas deben basarse en la mejor información razonablemente disponible
- ✓ Los acreedores generalmente están obligados por los montos de la Estimación de préstamo original y solo pueden restablecer las tolerancias en circunstancias específicas

3.11 Definición de una circunstancia modificada

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), una “circunstancia modificada” para restablecer las tolerancias es: un evento extraordinario fuera del control de cualquiera de las partes u otro evento inesperado específico del consumidor/la transacción; información específica del consumidor/la transacción en la que el acreedor confió y que era inexacta o cambió; o información nueva específica del consumidor/la transacción en la que el acreedor no confió al proporcionar las divulgaciones.

- ✓ Incluye eventos extraordinarios fuera del control de cualquiera de las partes (p. ej., desastre natural)
- ✓ Incluye información inexacta o modificada en la que el acreedor confió
- ✓ Incluye información nueva en la que el acreedor no confió previamente
- ✓ Se presume que los acreedores recopilaron los seis elementos de la solicitud y no pueden alegar posteriormente que recibirlos constituye una circunstancia modificada

3.12 Circunstancias modificadas que afectan los cargos de liquidación

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), una circunstancia modificada afecta los cargos de liquidación cuando hace que un cargo estimado aumente más allá de la tolerancia aplicable o, para los cargos con tolerancia acumulativa del 10 %, hace que la suma aumente en más del 10 %. Los ejemplos incluyen desastres naturales que dañan la propiedad, el cierre de una aseguradora de títulos o nueva información, como una disputa de límites.

- ✓ Debe causar un aumento que supere la tolerancia aplicable para calificar
- ✓ Para los cargos con tolerancia acumulativa del 10 %, la suma debe aumentar en más del 10 %
- ✓ Ejemplos: desastre natural, quiebra de una aseguradora de títulos, reclamo de límites por parte de un vecino

3.13 Revisiones solicitadas por el consumidor y buena fe

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), un acreedor puede usar una Estimación de préstamo revisada para restablecer las tolerancias cuando un consumidor solicita cambios en los términos del crédito o en la liquidación que aumentan un cargo estimado. Sin embargo, la nueva divulgación que refleja disminuciones o aumentos dentro de la tolerancia no restablece las tolerancias; el acreedor debe seguir midiendo contra la Estimación de préstamo original.

- ✓ Los cambios solicitados por el consumidor que aumentan un cargo permiten restablecer las tolerancias
- ✓ La nueva divulgación por sí sola no restablece las tolerancias si el cambio está dentro de la tolerancia
- ✓ En esos casos, los acreedores deben seguir midiendo las tolerancias contra la Estimación de préstamo original

3.14 Loan Estimate revisado después del bloqueo de la tasa

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), si la tasa de interés no estaba bloqueada cuando se proporcionó el Loan Estimate, el bloqueo de la tasa puede cambiar la tasa, los puntos, los créditos del prestamista y otros cargos que dependen de la tasa. El acreedor debe proporcionar un Loan Estimate revisado a más tardar tres días hábiles después de que se bloquee la tasa. Este requisito se aplica solo una vez — no se necesita un nuevo LE revisado para extensiones posteriores del bloqueo de la tasa si no cambia ningún otro cargo.

- ✓ Se requiere un Loan Estimate revisado a más tardar tres días hábiles después del bloqueo de la tasa
- ✓ Debe reflejar la tasa revisada, los puntos, los créditos del prestamista, otros cargos dependientes de la tasa y la fecha de vencimiento de la tasa
- ✓ El requisito del LE revisado se aplica solo una vez, no para extensiones posteriores del bloqueo de la tasa

3.15 Vencimiento de la Estimación de Préstamo después de 10 días hábiles

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), si el consumidor indica su intención de continuar más de 10 días hábiles después de que la Estimación de Préstamo haya sido entregada o enviada por correo, el acreedor puede emitir una Estimación de Préstamo revisada sin más justificación que el transcurso de los 10 días hábiles. Si el acreedor extiende voluntariamente la fecha de vencimiento, esa fecha extendida será la que rija.

- ✓ 10 días hábiles es el período de vencimiento estándar para una Estimación de Préstamo
- ✓ No se necesita ninguna otra justificación para revisar los cargos después de que transcurran 10 días hábiles
- ✓ Una fecha de vencimiento extendida voluntariamente (oral o por escrito) se convierte en la fecha de vencimiento que rige

3.16 Dos definiciones de día hábil

Conforme a la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), se aplican dos definiciones diferentes de «día hábil». Para entregar una Estimación de préstamo (Loan Estimate) revisada dentro de los tres días hábiles posteriores a un evento desencadenante, se aplica la definición general (estándar). Para el período de cuatro días hábiles antes de la consumación, se aplica la definición precisa: todos los días calendario, excepto los domingos y ciertos días feriados legales federales especificados.

- ✓ La definición general/estándar de día hábil se aplica al plazo de tres días hábiles para la nueva divulgación.
- ✓ La definición precisa (todos los días calendario excepto domingos y días feriados federales) se aplica al período de cuatro días hábiles antes de la consumación.

3.17 La Divulgación de Cierre puede restablecer las tolerancias

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), al igual que una Estimación de Préstamo revisada, un acreedor puede usar una Divulgación de Cierre o una Divulgación de Cierre corregida para restablecer las tolerancias cuando ocurre una circunstancia modificada u otro evento desencadenante.

- ✓ Una Divulgación de Cierre o una Divulgación de Cierre corregida puede restablecer las tolerancias
- ✓ Para restablecerlas se requiere una circunstancia modificada u otro evento desencadenante

3.18 Tolerancia de exactitud del Total de pagos

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), el Total de pagos divulgado en la Declaración de cierre (Closing Disclosure) se considera exacto si se subestima en no más de \$100, o si es mayor que el monto que debe divulgarse. Se aplican tolerancias de rescisión por separado en ciertos contextos de refinanciamiento/ ejecución hipotecaria.

- ✓ El Total de pagos es exacto si se subestima en no más de \$100 (§ 1026.38(o)(1))
- ✓ El Total de pagos es exacto si es mayor que el monto que debe divulgarse
- ✓ La tolerancia del cargo financiero de la Regulación Z también se extiende al Total de pagos cuando el error proviene de una divulgación incorrecta del cargo financiero

CHAPTER 4

Closing Disclosure: Delivery and Content

4.1 Requisitos generales de la Divulgación de Cierre

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), para los préstamos que requieren un Loan Estimate y que llegan al cierre, el acreedor debe proporcionar una Divulgación de Cierre que refleje los términos y costos reales de la transacción. Integra y reemplaza el HUD-1 y la divulgación TIL final. El consumidor debe recibirla a más tardar tres días hábiles antes de la consumación. Si los términos reales cambian antes de la consumación, se requiere una divulgación corregida, lo que puede activar un nuevo período de espera de tres días hábiles.

- ✓ La Divulgación de Cierre reemplaza el HUD-1 y la divulgación TIL final
- ✓ El consumidor debe recibirla a más tardar tres días hábiles antes de la consumación
- ✓ Debe contener por escrito los términos y costos reales de la transacción conforme al § 1026.38
- ✓ Una divulgación corregida puede activar un período adicional de espera de tres días hábiles

4.2 La consumación es distinta del cierre

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), la consumación es un evento legalmente distinto del cierre o de la liquidación (settlement), aunque a menudo ocurren juntos. La consumación ocurre cuando el consumidor queda contractualmente obligado con el acreedor respecto del préstamo, y no cuando queda obligado con un vendedor. El momento en que ocurre depende de la ley estatal aplicable, y la entrega de la Divulgación de Cierre (Closing Disclosure) debe realizarse al menos tres días hábiles antes de la consumación.

- ✓ La consumación ocurre cuando el consumidor queda contractualmente obligado con el acreedor respecto del préstamo
- ✓ La consumación es legalmente distinta del cierre o de la liquidación, aunque ocurran al mismo tiempo
- ✓ El momento en que ocurre la consumación lo determina la ley estatal aplicable
- ✓ La Divulgación de Cierre (Closing Disclosure) debe entregarse al menos tres días hábiles antes de la consumación

4.3 Requisito de entrega de tres días hábiles

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), el acreedor es responsable de asegurar que el consumidor reciba la Declaración de Cierre (Closing Disclosure) a más tardar tres días hábiles antes de la consumación. El acreedor es responsable del contenido, la entrega y el plazo de la divulgación.

- ✓ El consumidor debe recibir la Declaración de Cierre al menos tres días hábiles antes de la consumación (§ 1026.19(f)(1)(ii)(A))
- ✓ El acreedor es legalmente responsable de asegurar el cumplimiento de los requisitos de contenido, entrega y plazo (§ § 1026.19(f) y 1026.38)
- ✓ Un acreedor que proporcione términos estimados debe actuar de buena fe y con la debida diligencia

4.4 Reglas de plazos de recepción y regla del buzón

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), si se entrega en persona, la Divulgación de Cierre (Closing Disclosure) se considera recibida el día en que se proporciona. Si se envía por correo o se entrega electrónicamente, se presume que el consumidor la recibe tres días hábiles después de su envío, a menos que el acreedor tenga evidencia de una recepción anterior.

- ✓ Entrega en persona = recibida el mismo día (§ 1026.19(f)(1)(iii))
- ✓ Envío por correo o entrega electrónica = se presume recibida tres días hábiles después del envío
- ✓ El acreedor puede basarse en evidencia de recepción real anterior

4.5 Definición de consumación y día hábil

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), los consumidores deben recibir la Divulgación de Cierre (Closing Disclosure) al menos tres días hábiles antes de la consumación, que es cuando el consumidor queda contractualmente obligado (no necesariamente la fecha de cierre/liquidación). Para la Divulgación de Cierre, día hábil significa todos los días calendario excepto los domingos y los días feriados legales federales.

- ✓ Consumación = cuando el consumidor queda contractualmente obligado en la transacción de crédito (§ 1026.2(a)(13))
- ✓ Día hábil (Divulgación de Cierre) = todos los días calendario excepto los domingos y los días feriados legales federales (§ 1026.2(a)(6))
- ✓ Para transacciones de tiempo compartido (timeshare), la Divulgación de Cierre debe recibirse a más tardar en la consumación

4.6 Renuncia para emergencia financiera personal de buena fe

Conforme a la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), un consumidor puede renunciar o modificar el período de espera de tres días hábiles solo por una emergencia financiera personal de buena fe, después de recibir la Divulgación de Cierre (Closing Disclosure), al entregar al acreedor una declaración escrita fechada y firmada que describa la emergencia. Los acreedores no pueden proporcionar un formulario de renuncia preimpreso.

- ✓ La renuncia solo se permite por una emergencia financiera personal de buena fe (§ 1026.19(f)(1)(iv))
- ✓ El consumidor debe recibir primero la Divulgación de Cierre y proporcionar una declaración escrita fechada firmada por todos los consumidores principalmente responsables
- ✓ Se prohíbe al acreedor proporcionar un formulario de renuncia preimpreso

4.7 Propósito de la Divulgación de Cierre

Según la ley federal (TILA/RESPA, implementada por la regla TRID de la CFPB conforme a la Regulación Z), la Divulgación de Cierre es una declaración de los términos finales del préstamo y los costos de cierre. Es un formulario de cinco páginas que se entrega al prestatario y debe compararse con la Estimación del Préstamo anterior. Su contenido es paralelo al de la Estimación del Préstamo, pero se actualiza para reflejar los términos reales de la obligación legal al momento de la consumación.

- ✓ La Divulgación de Cierre es un formulario exigido por la ley federal bajo TILA/RESPA (TRID), aplicado por la CFPB.
- ✓ Es una declaración de los términos finales del préstamo y los costos de cierre, y debe compararse con la Estimación del Préstamo.
- ✓ Los montos y términos se actualizan para reflejar la obligación legal al momento de la consumación.

4.8 Tabla de Términos del Préstamo

Conforme a la ley federal (§ 1026.38(b)), la tabla de Términos del Préstamo revela el Monto del Préstamo, la Tasa de Interés y el Capital e Intereses Mensuales, y responde si estos montos pueden aumentar después del cierre. También revela si el préstamo tiene una Penalidad por Pago Anticipado o un Pago Global (Balloon). Refleja la tabla de Términos del Préstamo de la Estimación del Préstamo, actualizada a la obligación legal final.

- ✓ La tabla de Términos del Préstamo muestra el Monto del Préstamo, la Tasa de Interés y el Capital e Intereses Mensuales.
- ✓ Revela si estos montos pueden aumentar después del cierre.
- ✓ Revela si el préstamo tiene una Penalidad por Pago Anticipado o un Pago Global (Balloon).

4.9 Tabla de cálculo del efectivo para el cierre

Según la ley federal (§ 1026.38(i)), la tabla de cálculo del efectivo para el cierre de la página 3 permite al prestatario comparar el monto de la Estimación de préstamo (Loan Estimate), el monto final y responder “¿Hubo algún cambio?” para nueve partidas, incluyendo Costos totales de cierre, Costos de cierre pagados antes del cierre, Pago inicial/Fondos del prestatario, Depósito, Fondos para el prestatario, Créditos del vendedor, Ajustes y otros créditos, y Efectivo para el cierre. Si una partida cambió, la Declaración de Cierre (CD) debe dirigir al consumidor al lugar donde se encuentra el cambio.

- ✓ La tabla tiene tres columnas: Estimación de préstamo, Final y “¿Hubo algún cambio?” .
- ✓ Los montos de la columna de la Estimación de préstamo se redondean al dólar más cercano para coincidir con la LE.
- ✓ Si el aumento de los Costos totales de cierre supera los límites legales, el monto del exceso en dólares debe divulgarse y el consumidor debe ser dirigido al Crédito del prestamista (Lender Credit).

4.10 Tabla de cálculos del préstamo en la página 5

Según la ley federal (Regulación Z de la CFPB § 1026.38(o)), la página 5 de la Divulgación de Cierre (Closing Disclosure) divulga cinco cifras clave del préstamo. La APR y el TIP se actualizan a partir de la Estimación del Préstamo (Loan Estimate) para reflejar los términos al momento de la consumación.

- ✓ Divulga el Total de Pagos, el Cargo por Financiamiento, el Monto Financiado, la APR y el Porcentaje Total de Intereses (TIP)
- ✓ La APR son los costos totales durante el plazo del préstamo expresados como una tasa — no la tasa de interés
- ✓ El TIP es el interés total pagado durante el plazo del préstamo como porcentaje del monto del préstamo
- ✓ La APR y el TIP deben actualizarse para reflejar la obligación legal al momento de la consumación

4.11 Formulario estándar vs. formulario modelo de la Divulgación de Cierre

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), para los préstamos hipotecarios relacionados federalmente sujetos a RESPA (la mayoría de las hipotecas), el formulario en blanco de la Divulgación de Cierre es un formulario estándar que los acreedores deben usar, incluidos todos los elementos como tamaños de fuente, negritas, sombreado y subrayado. Para otras transacciones cubiertas que no son préstamos hipotecarios relacionados federalmente, el formulario es un formulario modelo que no necesita usarse textualmente, pero las divulgaciones deben contener la misma información en un formato sustancialmente similar. Usar un formulario de muestra apropiado proporciona un puerto seguro si se completa con exactitud.

- ✓ Los préstamos hipotecarios relacionados federalmente deben usar el formulario estándar de la Divulgación de Cierre con todos los elementos de formato
- ✓ Los préstamos cubiertos no relacionados federalmente pueden usar un formulario modelo con

contenido y formato sustancialmente similares

- ✓ El uso adecuado de un formulario de muestra apropiado proporciona un puerto seguro

4.12 Contenido de la página 1 de la Divulgación de Cierre

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), la página 1 de la Divulgación de Cierre contiene información general, la tabla de Términos del Préstamo (monto del préstamo, tasa de interés, capital e intereses mensuales, penalidad por pago anticipado, pago global final), la tabla de Pagos Proyectados y la tabla de Costos al Cierre (costos de cierre y efectivo para cerrar).

- ✓ La página 1 divulga información general, los Términos del Préstamo, los Pagos Proyectados y los Costos al Cierre
- ✓ La tabla de Términos del Préstamo muestra el monto del préstamo, la tasa de interés, el capital e intereses, la penalidad por pago anticipado y el pago global final
- ✓ Los Costos al Cierre muestran los costos de cierre y el efectivo para cerrar

4.13 Contenido de la página 3 de la Divulgación de Cierre

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), la página 3 de la Divulgación de Cierre contiene la tabla Cálculo del Efectivo para Cerrar y las tablas Resúmenes de Transacciones, que muestran lo que cambió desde la Estimación de Préstamo y resumen las partes del prestatario y del vendedor en la transacción (cantidades adeudadas por el prestatario, cantidades pagadas y efectivo para cerrar).

- ✓ La página 3 divulga la tabla Cálculo del Efectivo para Cerrar (§ 1026.38(i))
- ✓ La página 3 divulga las tablas Resúmenes de Transacciones tanto para el prestatario como para el vendedor (§ 1026.38(j) y (k))
- ✓ La tabla Cálculo del Efectivo para Cerrar compara la Estimación de Préstamo con las cifras finales y explica los cambios

4.14 Métodos de entrega permitidos

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), la Declaración de cierre (Closing Disclosure) puede entregarse en persona, por correo o por medios electrónicos, incluido el correo electrónico (sujeto a los requisitos de consentimiento del consumidor de la Ley E-SIGN). Independientemente del método, el consumidor debe recibirla realmente al menos tres días hábiles antes de la consumación.

- ✓ Puede proporcionarse en persona, por correo o electrónicamente, incluido el correo electrónico (§ 1026.38(t)(3)(iii))
- ✓ La entrega electrónica debe cumplir con la Ley E-SIGN (15 U.S.C. 7001 et seq.)
- ✓ El consumidor debe recibirla al menos tres días hábiles antes de la consumación (§ 1026.19(f)(1)(ii)(A))

4.15 Entrega por el agente de liquidación en nombre del acreedor

Conforme a la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), los acreedores pueden contratar con agentes de liquidación para proporcionar la Divulgación de Cierre al consumidor, y pueden dividir la responsabilidad de completarla. Sin embargo, el acreedor sigue siendo legalmente responsable de cualquier error o defecto.

- ✓ Los acreedores pueden usar agentes de liquidación para proporcionar la Divulgación de Cierre (§ 1026.19(f)(1)(v))
- ✓ El acreedor sigue siendo legalmente responsable de los errores o defectos incluso cuando un agente de liquidación realiza la entrega

4.16 Responsabilidad del agente de liquidación sobre la Divulgación Final del vendedor

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), el agente de liquidación debe proporcionar al vendedor una Divulgación Final (Closing Disclosure) que refleje los términos reales de la transacción del vendedor. Esta puede ser una copia de la Divulgación Final del consumidor o una divulgación separada exclusiva para el vendedor.

- ✓ El agente de liquidación debe proporcionar al vendedor una Divulgación Final que refleje los términos reales del vendedor (§ 1026.19(f)(4)(i))
- ✓ El vendedor puede recibir una copia de la divulgación del comprador o una versión separada exclusiva para el vendedor
- ✓ Las comisiones inmobiliarias pagadas por el vendedor deben divulgarse y no pueden omitirse

4.17 Entrega a múltiples consumidores

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), en transacciones rescindibles, la Divulgación de Cierre debe entregarse por separado a cada consumidor con derecho a rescindir. En transacciones no rescindibles, puede entregarse a cualquier consumidor con responsabilidad principal.

- ✓ Transacciones rescindibles: cada consumidor con derecho a rescindir debe recibir la Divulgación de Cierre (§ 1026.23)
- ✓ Transacciones no rescindibles: la divulgación puede entregarse a cualquier consumidor con responsabilidad principal (§ 1026.17(d))

4.18 Momento de entrega de la divulgación al vendedor

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), el agente de liquidación debe proporcionar al vendedor su copia de la Divulgación de Cierre a más tardar el día de la consumación.

- ✓ El vendedor debe recibir la Divulgación de Cierre a más tardar el día de la consumación (§ 1026.19(f)(4)(ii))
- ✓ El requisito de tres días de anticipación para el vendedor NO se aplica a la copia del vendedor

4.19 Créditos del vendedor en la Estimación del préstamo y la Divulgación de cierre

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), los créditos generales del vendedor aparecen en la tabla Cálculo del efectivo para cerrar; los créditos específicos del vendedor (que compensan un cargo en particular) pueden reflejarse en el total de ese cargo o en la tabla de efectivo para cerrar. En la Divulgación de cierre, los créditos específicos aparecen en la columna Pagado por el vendedor y los créditos generales en las tablas Cálculo del efectivo para cerrar y Resumen de transacciones. Una diferencia sustancial en los créditos entre ambos formularios requiere una declaración que dirija al consumidor a los detalles.

- ✓ Los créditos generales del vendedor se divulgan en la tabla Cálculo del efectivo para cerrar; los créditos específicos del vendedor pueden compensar el cargo específico o aparecer en Efectivo para cerrar
- ✓ En la Divulgación de cierre, los créditos específicos del vendedor van en la columna Pagado por el vendedor; los créditos generales van en Cálculo del efectivo para cerrar y Resumen de transacciones
- ✓ Una diferencia que no se deba al redondeo entre los créditos del vendedor en la LE y la CD requiere una declaración que diga al consumidor que consulte los detalles
- ✓ Omitir un cargo cubierto por el vendedor en la Estimación del préstamo puede causar una violación de tolerancia de buena fe si el cargo aumenta después (por ejemplo, las tasaciones tienen tolerancia cero)

4.20 Contenido de la sección Información del préstamo

Conforme a la ley federal (§ 1026.38(a)(5)), el subtítulo Información del préstamo en la página 1 de la Divulgación de cierre (Closing Disclosure) revela el Plazo del préstamo, el Propósito, el Producto, el Tipo de préstamo, el número de identificación del préstamo del acreedor (Loan ID #) y, si el acreedor lo exige, el número de caso del seguro hipotecario (MIC #). Estos elementos utilizan las mismas definiciones que en la Estimación de préstamo (Loan Estimate), pero se actualizan para reflejar los términos al momento del cierre (consumación).

- ✓ La sección Información del préstamo revela el Plazo del préstamo, el Propósito, el Producto, el Tipo de préstamo, el Loan ID # y el MIC # (si se exige).
- ✓ Las opciones de Tipo de préstamo incluyen Convencional, FHA y VA.
- ✓ Estos elementos se definen igual que en la Estimación de préstamo (Loan Estimate), pero se actualizan al

momento del cierre (consumación).

4.21 Estructura de los costos del préstamo y otros costos

Conforme a la ley federal (§ 1026.38(f)-(h)), la página 2 detalla los Closing Cost Details (Detalles de los costos de cierre), divididos en Loan Costs (Costos del préstamo) y Other Costs (Otros costos), con columnas para Borrower-Paid (pagado por el prestatario: At Closing / Before Closing), Seller-Paid (pagado por el vendedor: At Closing / Before Closing) y Paid by Others (pagado por terceros). Los Loan Costs incluyen Origination Charges (cargos de originación), Services Borrower Did Not Shop For (servicios que el prestatario no comparó) y Services Borrower Did Shop For (servicios que el prestatario comparó). Los elementos obligatorios, como los Points (puntos), no se pueden eliminar aunque no sean necesarios.

- ✓ Las columnas de la página 2 son Borrower-Paid, Seller-Paid y Paid by Others, cada una con At Closing / Before Closing.
- ✓ Los elementos obligatorios, como los Points en Origination Charges, no se pueden eliminar aunque no se utilicen.
- ✓ Las tablas de Loan Costs y Other Costs pueden dividirse en las páginas 2a y 2b cuando sea necesario.

4.22 Prepagos y pago inicial de depósito en garantía

Conforme a la ley federal (§ 1026.38(g)), los Otros costos incluyen Impuestos y cargos gubernamentales, Prepagos, Pago inicial de depósito en garantía al cierre y Otros. Los prepagos son partidas pagadas por adelantado antes del primer pago programado: Prima de seguro de propietario de vivienda, Prima de seguro hipotecario, Intereses prepagados, Impuestos sobre la propiedad y hasta tres partidas adicionales. La última partida de la sección Pago inicial de depósito en garantía al cierre es el Ajuste agregado, calculado conforme al Reglamento X.

- ✓ Los prepagos incluyen el seguro de propietario de vivienda, el seguro hipotecario, los intereses prepagados y los impuestos sobre la propiedad (más hasta 3 partidas adicionales).
- ✓ Cada partida prepagada debe mostrar el período aplicable y el monto total.
- ✓ La última partida del Pago inicial de depósito en garantía al cierre es el Ajuste agregado, calculado conforme al Reglamento X.

4.23 Resúmenes de transacciones y depósito

Según la ley federal (§ 1026.38(j),(k)), la tabla de Resúmenes de transacciones muestra los montos adeudados por el prestatario y el vendedor o pagados a ellos, de forma similar al antiguo HUD-1. El Depósito es el monto pagado en una cuenta de fideicomiso en virtud del contrato de venta; si se aplica a un costo de cierre, se deduce del depósito mostrado, pero no se realiza ninguna deducción por las comisiones de bienes raíces en la página 2. Los créditos del vendedor son créditos generales del vendedor al consumidor.

- ✓ Los Resúmenes de transacciones revelan los montos del prestatario y del vendedor, de forma similar al antiguo HUD-1.
- ✓ Depósito = dinero de buena fe pagado en una cuenta de fideicomiso conforme al contrato de venta.
- ✓ No se realiza ninguna deducción del Depósito por las comisiones de bienes raíces divulgadas en la página 2.

4.24 Cálculo del efectivo para el cierre del prestatario

En los Resúmenes de transacciones de la Declaración de cierre, el efectivo para el cierre del prestatario se calcula combinando los importes totales adeudados por el prestatario con los importes ya pagados. Conforme a la ley federal (TILA/RESPA, implementada por la CFPB bajo el Reglamento Z), la declaración muestra si el prestatario debe llevar efectivo al cierre o recibir efectivo de vuelta.

- ✓ El total adeudado por el prestatario al cierre se divulga como un número positivo
- ✓ El total ya pagado por el prestatario o en su nombre se divulga como un número negativo
- ✓ La suma se divulga como “Cash to Close From Borrower” cuando es positiva y “Cash to Close To Borrower” cuando es negativa; en cualquiera de los casos, se muestra como un número positivo

4.25 Cantidad adeudada al vendedor al cierre

La cantidad adeudada al vendedor al cierre es el total que recibe el vendedor, basado principalmente en el precio de venta más los ajustes y las partidas prepagadas. Este es un requisito federal de divulgación de cierre conforme al Reglamento Z de la CFPB § 1026.38(k)(1).

- ✓ La cantidad adeudada al vendedor incluye el precio de venta de la propiedad.
- ✓ Incluye el precio de venta de cualquier bien mueble incluido en la venta.
- ✓ Incluye ajustes y ajustes por partidas pagadas por el vendedor por adelantado (partidas prepagadas que debe el comprador).
- ✓ Las casas manufacturadas NO se consideran bienes muebles para la Divulgación de Cierre.

4.26 Adeudado por el vendedor al cierre

El monto adeudado por el vendedor al cierre reduce el producto de la venta del vendedor e incluye los costos pagados por el vendedor, los créditos y las liquidaciones. Según la ley federal (Reglamento Z de la CFPB, § 1026.38(k)(2)), estos montos se restan de lo que se le adeuda al vendedor.

- ✓ Incluye el depósito en exceso, los costos de cierre pagados al cierre por el vendedor y el crédito del vendedor
- ✓ Incluye la liquidación del primer y segundo préstamo hipotecario y otras obligaciones del vendedor
- ✓ Incluye ajustes por conceptos no pagados por el vendedor (p. ej., impuestos pagados en mora que se le deben al comprador)

4.27 Cálculo del efectivo del vendedor al cierre

Conforme a la ley federal (Reglamento Z de la CFPB, § 1026.38(k)(3)), el efectivo del vendedor al cierre se determina compensando el Total adeudado al vendedor contra el Total adeudado por el vendedor, lo que muestra si el vendedor recibe fondos o debe pagarlos al cierre.

- ✓ El total adeudado al vendedor al cierre se muestra como positivo; el total adeudado por el vendedor se muestra como negativo
- ✓ Una suma positiva se divulga como “Efectivo para el vendedor” ; una suma negativa como “Efectivo del vendedor”
- ✓ La suma siempre se divulga como un número positivo

4.28 Divulgaciones del préstamo en la página 4 del Closing Disclosure

La página 4 del Closing Disclosure, bajo “Additional Information About This Loan” (Información adicional sobre este préstamo), contiene una tabla de Divulgaciones del préstamo que informa al prestatario de características clave del préstamo. Es obligatorio conforme a la Regulación Z federal § 1026.38(l).

- ✓ Divulga si el préstamo es asumible por un futuro comprador.
- ✓ Divulga la característica de exigibilidad, los términos de pago tardío y la posibilidad de amortización negativa.
- ✓ Divulga la política del prestamista sobre pagos parciales y que el prestatario otorga un interés de garantía sobre la propiedad.
- ✓ Indica que el prestatario puede perder la propiedad por no realizar los pagos.

4.29 Divulgaciones de la cuenta de depósito en garantía

Según la ley federal (Regulación Z de la CFPB, § 1026.38(l)(7)), la Declaración de cierre debe divulgar si se establece una cuenta de depósito en garantía (retención) y los montos correspondientes. Si no se establece ningún depósito en garantía, se divulgan los costos estimados de propiedad y cualquier tarifa de exención.

- ✓ Cuando se establece un depósito en garantía: divulgar los costos de propiedad en garantía y fuera de garantía durante el Año 1, el pago inicial del depósito en garantía y el pago mensual del depósito en garantía
- ✓ Cuando no hay depósito en garantía: divulgar los costos estimados de propiedad durante el Año 1 y cualquier tarifa de exención del depósito en garantía
- ✓ Los costos de propiedad incluyen impuestos sobre la propiedad, seguro de propietario de vivienda, cargos de la asociación de propietarios (HOA)/condominio/cooperativa, renta del suelo y pagos de arrendamiento
- ✓ El pago inicial del depósito en garantía es igual al subtotal del pago inicial al cierre que se muestra en la página 2

4.30 Tabla de Otras Divulgaciones

Según la ley federal (Regulación Z de la CFPB § 1026.38(p)), la tabla de Otras Divulgaciones informa al prestatario sobre los derechos de tasación, los detalles del contrato, la responsabilidad después de la ejecución hipotecaria, el refinanciamiento y la deducibilidad fiscal de los intereses.

- ✓ Divulga el derecho del prestatario a recibir una copia de cualquier tasación.
- ✓ Divulga si la ley estatal protege al prestatario contra la responsabilidad después de la ejecución hipotecaria.
- ✓ Divulga declaraciones sobre la capacidad de refinanciamiento y las deducciones fiscales de los intereses del préstamo.

4.31 Requisito de divulgación del avalúo

Según la ley federal (Regulación Z § 1026.37(m)(1)), la declaración del avalúo debe proporcionarse para los Préstamos Hipotecarios de Precio Más Alto (Higher-Priced Mortgage Loans) y los préstamos cubiertos por la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito, e informar al prestatario que se debe proporcionar una copia del avalúo sin costo adicional al menos 3 días antes del cierre.

- ✓ Obligatorio para los Préstamos Hipotecarios de Precio Más Alto (definidos en 12 CFR 1026.35) y los préstamos cubiertos por la ECOA
- ✓ El prestamista debe proporcionar la copia del avalúo sin costo adicional al menos 3 días antes del cierre

4.32 Detalles de costos de la página 2 de la Declaración de cierre

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), la página 2 de la Declaración de cierre divulga las tablas de Costos del préstamo y Otros costos bajo el encabezado “Detalles de los costos de cierre”. Los Costos del préstamo incluyen cargos de originación, servicios que el prestatario no comparó y servicios que el prestatario comparó. Otros costos incluyen impuestos/cargos gubernamentales, prepagos, pagos iniciales de depósito en garantía y otros conceptos.

- ✓ La página 2 muestra los Costos del préstamo y Otros costos bajo “Detalles de los costos de cierre”
- ✓ Los Costos del préstamo se dividen en cargos de originación, servicios no comparados por el prestatario y servicios comparados por el prestatario
- ✓ Otros costos incluyen cargos gubernamentales, prepagos y pagos iniciales de depósito en garantía

4.33 Tabla alternativa de pagos y saldos de liquidación

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), para transacciones sin vendedor y para préstamos simultáneos con gravamen subordinado en los que la Divulgación de Cierre del primer gravamen cubre toda la transacción del vendedor, se puede usar una tabla de Pagos y Saldos de Liquidación en lugar de la tabla de Resúmenes de Transacciones.

- ✓ Las transacciones sin vendedor pueden utilizar una tabla alternativa de Pagos y Saldos de Liquidación (§ 1026.38(e)(4) y (t)(5)(vii)(B))
- ✓ Las reducciones del principal (p. ej., para subsanar infracciones de tolerancia) se divulgan en la tabla de Resúmenes de Transacciones o en la tabla alternativa de Pagos y Saldos de Liquidación

4.34 Otros costos y créditos del prestamista

Según la ley federal (§ 1026.38(g)(4), (h)), los conceptos “Other” incluyen costos no exigidos en la Estimación de préstamo (Loan Estimate), como honorarios de corretaje inmobiliario, cuotas de HOA/condominio pagadas al consumarse, garantías de vivienda y honorarios de inspección. Los Costos Totales de Cierre (pagados por el prestatario) son todos los costos de cierre del consumidor menos los Créditos del Prestamista. Los créditos generales del prestamista (independientemente de su fuente) se muestran como Créditos del Prestamista; también se incluye cualquier compensación para resolver un cargo en exceso.

- ✓ Otros costos incluyen honorarios de corretaje inmobiliario, cuotas de HOA/condominio, garantías de vivienda y honorarios de inspección.
- ✓ Costos Totales de Cierre (pagados por el prestatario) = costos de cierre del consumidor menos los Créditos del Prestamista.
- ✓ Un depósito de dinero de buena fe (earnest money) no afecta los montos de comisión inmobiliaria en el CD.

CHAPTER 5

Corrected Closing Disclosures

5.1 Tres cambios que activan una nueva espera de tres días

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), solo tres cambios antes de la consumación activan un nuevo período de espera de tres días hábiles: la tasa APR divulgada se vuelve inexacta, el producto de préstamo cambia o se añade una penalización por pago anticipado. Todos los demás cambios requieren una divulgación corregida al momento de la consumación o antes, pero no un nuevo período de espera.

- ✓ Se requiere un nuevo período de espera de tres días hábiles si la tasa APR divulgada se vuelve inexacta (§ 1026.19(f)(2)(ii)(A))
- ✓ Se requiere un nuevo período de espera de tres días hábiles si cambia el producto de préstamo (§ 1026.19(f)(2)(ii)(B))
- ✓ Se requiere un nuevo período de espera de tres días hábiles si se añade una penalización por pago anticipado (§ 1026.19(f)(2)(ii)(C))
- ✓ Todos los demás cambios requieren una divulgación corregida al momento de la consumación o antes, sin nuevo período de espera (§ 1026.19(f)(2)(i))

5.2 Bloqueo de tasa después de la Declaración de Cierre inicial

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), si la tasa de interés se bloquea después de que el acreedor proporcione la Declaración de Cierre y los cargos o términos se vuelven inexactos como resultado, el acreedor debe proporcionar una Declaración de Cierre corregida al momento de la consumación o antes. Si el bloqueo de tasa hace que la APR divulgada anteriormente sea inexacta, se activa un nuevo período de espera de tres días hábiles.

- ✓ Se requiere una Declaración de Cierre corregida si un bloqueo de tasa hace que los cargos o términos sean inexactos
- ✓ Si los cargos o términos no se vuelven inexactos por el bloqueo de tasa, no se requiere una Declaración de Cierre corregida
- ✓ Si el bloqueo de tasa hace que la APR sea inexacta, la divulgación corregida debe proporcionarse al menos tres días hábiles antes de la consumación
- ✓ Las divulgaciones corregidas deben actualizarse según la mejor información razonablemente disponible

5.3 Tres categorías de correcciones requeridas

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), se requiere una Divulgación de Cierre (Closing Disclosure) corregida con todos los términos modificados cuando los cambios hacen que la divulgación sea inexacta. Existen tres categorías: cambios antes de la consumación que requieren un nuevo período de espera, cambios antes de la consumación que no lo requieren, y cambios después de la consumación.

- ✓ Se requieren correcciones en tres categorías según el § 1026.19(f)(2): antes de la consumación con nuevo período de espera, antes de la consumación sin uno, y después de la consumación.
- ✓ Una Divulgación de Cierre corregida debe contener todos los términos modificados.
- ✓ Una Divulgación de Cierre corregida puede usarse para restablecer las tolerancias cuando ocurre una circunstancia modificada o un evento desencadenante.

5.4 Inexactitud del APR y APR sobreestimado

Según la ley federal (TILA-RESPA, CFPB), que un cambio en el APR active un nuevo período de espera depende de la exactitud del APR conforme al § 1026.22(a). Incluso un APR sobreestimado puede considerarse inexacto según la Regulación Z, lo que podría exigir un nuevo período de espera.

- ✓ La exactitud del APR se determina conforme al § 1026.22(a), con reglas hipotecarias especiales en el § 1026.22(a)(4)
- ✓ Un APR sobreestimado aún puede ser inexacto y activar un nuevo período de espera de tres días

5.5 Derecho del consumidor a inspeccionar la Divulgación de Cierre

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), para cambios distintos de la tasa de porcentaje anual (APR), el producto de préstamo o la adición de una penalidad por pago anticipado, el acreedor no está obligado a proporcionar la Divulgación de Cierre corregida hasta el día de la consumación. Sin embargo, el consumidor tiene derecho a inspeccionar la Divulgación de Cierre durante el día hábil anterior a la consumación, y esa divulgación inspeccionada debe reflejar cualquier ajuste de costo o término conocido por el acreedor en ese momento.

- ✓ Para cambios que no sean de la tasa de porcentaje anual, el producto de préstamo o la penalidad por pago anticipado, la Divulgación de Cierre corregida solo debe proporcionarse a más tardar el día de la consumación
- ✓ El consumidor tiene derecho a inspeccionar la Divulgación de Cierre durante el día hábil anterior a la consumación
- ✓ La Divulgación de Cierre inspeccionada debe reflejar los ajustes conocidos por el acreedor al momento de la inspección
- ✓ Los acreedores pueden hacer arreglos para que los agentes de liquidación permitan a los consumidores inspeccionar la Divulgación de Cierre

5.6 Divulgación de Cierre Corregida Posterior a la Consumación

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), los acreedores deben proporcionar una Divulgación de Cierre corregida si ocurre un evento relacionado con la liquidación durante el período de 30 días calendario posteriores a la consumación que haga que la divulgación sea inexacta y cambie un monto pagado por el consumidor. La divulgación corregida debe entregarse o enviarse a más tardar 30 días calendario después de que el acreedor reciba información suficiente.

- ✓ Se requiere una Divulgación de Cierre corregida para eventos de liquidación dentro de los 30 días calendario posteriores a la consumación que cambien los montos pagados por el consumidor
- ✓ Debe entregar o enviar por correo la divulgación corregida dentro de los 30 días calendario posteriores a la recepción de información suficiente
- ✓ Los cambios de interés diario por sí solos no activan una Divulgación de Cierre corregida
- ✓ Un ejemplo que requiere corrección es una tarifa de registro que difiere de lo divulgado; eventos no relacionados, como aumentos de impuestos, no requieren corrección

5.7 Errores administrativos y plazo de corrección de 60 días

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), los acreedores deben proporcionar una Closing Disclosure corregida para corregir errores administrativos no numéricos y documentar las subsanaciones de las violaciones de tolerancia a más tardar 60 días calendario después de la consumación. Un error es administrativo solo si no afecta una divulgación numérica ni los requisitos de plazo/entrega.

- ✓ Los errores administrativos no numéricos deben corregirse dentro de los 60 días calendario posteriores a la consumación
- ✓ Un error es administrativo solo si no afecta una divulgación numérica ni los requisitos de plazo/entrega
- ✓ Nombrar a un proveedor de servicios de liquidación incorrecto es administrativo; una dirección de la propiedad incorrecta (que afecta la entrega) NO es un error administrativo

5.8 Divulgación corregida del agente de liquidación para el vendedor

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), los agentes de liquidación deben proporcionar una Divulgación de Cierre corregida si un evento relacionado con la liquidación dentro de los 30 días posteriores a la consumación hace que la divulgación sea inexacta y cambia un monto realmente pagado por el vendedor. Debe entregarse o enviarse por correo dentro de los 30 días calendario posteriores a la recepción de información suficiente.

- ✓ Los agentes de liquidación deben corregir la Divulgación de Cierre por cambios en los montos pagados por el vendedor derivados de eventos dentro de los 30 días posteriores a la consumación
- ✓ La divulgación corregida debe entregarse o enviarse por correo dentro de los 30 días calendario posteriores a la recepción de información suficiente

CHAPTER 6

Special Transactions and Post-Consummation Disclosures

6.1 Cobertura de los préstamos para construcción

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), los préstamos para construcción que constituyan transacciones de crédito al consumidor de plazo fijo garantizadas por bienes inmuebles o una unidad cooperativa están sujetos a la Regla TILA-RESPA. Los préstamos para construcción de crédito renovable (HELOC), con fines comerciales o que no sean de consumo no están cubiertos.

- ✓ Los préstamos para construcción de plazo fijo para consumo garantizados por bienes inmuebles o una unidad cooperativa están cubiertos por la Regla TILA-RESPA
- ✓ Los préstamos para construcción de crédito renovable, con fines comerciales o que no sean de consumo NO están cubiertos

6.2 Opciones de divulgación de una o dos transacciones

Conforme a la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), un acreedor puede divulgar un préstamo de construcción-permanente como una sola transacción (una sola Estimación de préstamo y una sola Divulgación de cierre que cubren ambas fases) o como dos transacciones separadas (una LE y una CD separadas para cada fase). Esta elección es independiente de que haya uno o dos cierres.

- ✓ Un préstamo de construcción-permanente puede divulgarse como una sola transacción o como dos transacciones separadas.
- ✓ Divulgarlo como dos transacciones no requiere dos cierres, pagarés o contratos separados.
- ✓ Una sola transacción puede divulgarse incluso si hay cierres separados para la construcción y la fase permanente.
- ✓ El Apéndice D proporciona métodos para estimar los intereses de préstamos de construcción con múltiples avances.

6.3 Plazos de la Estimación de préstamo en préstamos para construcción

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), para las divulgaciones de dos transacciones, el acreedor debe proporcionar una Estimación de préstamo dentro de los tres días hábiles siguientes a la solicitud de cada fase. Si ambas solicitudes se presentan a la vez, la o las Estimaciones de préstamo deben entregarse dentro de los tres días hábiles siguientes a esa solicitud. El uso de divulgaciones separadas para la fase permanente permite una Estimación de préstamo revisada en cualquier momento antes de los 60 días previos a la consumación.

- ✓ Una Estimación de préstamo debe entregarse o enviarse por correo dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud de cada fase
- ✓ Si ambas fases se solicitan juntas, la o las Estimaciones de préstamo deben entregarse dentro de los tres días hábiles siguientes a la solicitud combinada
- ✓ Las divulgaciones separadas de la fase permanente permiten una Estimación de préstamo revisada hasta 60 días antes de la consumación

6.4 Divulgaciones adicionales de TILA-RESPA

Según la ley federal (Regla TILA-RESPA, CFPB), además de la Estimación de préstamo (Loan Estimate) y la Divulgación de cierre (Closing Disclosure), la regla también afecta ciertas divulgaciones posteriores a la consumación proporcionadas por acreedores y administradores de préstamos, incluyendo el Aviso de cierre de cuenta de depósito en garantía (Escrow Closing Notice, § 1026.20(e)) y la Divulgación de política de pagos parciales (Partial Payment Policy Disclosure, § 1026.39(a) y (d)). Es posible que aún se exijan otros avisos de la Regulación Z, como los avisos de ajuste de tasa de interés conforme al § 1026.20.

- ✓ La Regla TILA-RESPA incluye el Aviso de cierre de cuenta de depósito en garantía (Escrow Closing Notice, § 1026.20(e)) y la Divulgación de política de pagos parciales (Partial Payment Policy Disclosure, § 1026.39)
- ✓ Es posible que aún se exijan avisos de ajuste de tasa de interés conforme al § 1026.20 además de las divulgaciones integradas

6.5 Momento y alcance del Aviso de Cierre de Cuenta de Depósito en Garantía

Conforme a la ley federal (Regulación Z § 1026.20(e), CFPB), para los préstamos sujetos a este requisito, el acreedor o administrador del préstamo debe proporcionar el Aviso de Cierre de Cuenta de Depósito en Garantía a más tardar tres días hábiles antes de que se cancele la cuenta de depósito en garantía del consumidor. Debe proporcionarse antes de cancelar una cuenta de depósito en garantía establecida en relación con una transacción de crédito al consumidor de plazo cerrado garantizada por un primer gravamen sobre bienes inmuebles o una vivienda, excepto las hipotecas inversas. Una vivienda incluye una casa móvil o una unidad cooperativa.

- ✓ El Aviso de Cierre de Cuenta de Depósito en Garantía debe proporcionarse al menos 3 días hábiles antes de que se cancele la cuenta de depósito en garantía (§ 1026.20(e)(5))
- ✓ Se aplica a transacciones de plazo cerrado garantizadas por un primer gravamen sobre bienes inmuebles o una vivienda, excluidas las hipotecas inversas
- ✓ Una vivienda incluye una casa móvil o una unidad cooperativa (§ 1026.2(a)(19))

6.6 Contenido obligatorio del Aviso de cierre de la cuenta de depósito en garantía

Según la ley federal (TILA, Regulación Z § 1026.20(e), aplicada por la CFPB), los acreedores y administradores de préstamos deben proporcionar un Aviso de cierre de la cuenta de depósito en garantía cuando se cancele la cuenta de depósito en garantía (impound/trust) de un consumidor. El aviso debe contener divulgaciones obligatorias específicas para que el consumidor comprenda las consecuencias de perder la cuenta de depósito en garantía, en especial que ahora debe pagar directamente los impuestos sobre la propiedad y el seguro de vivienda.

- ✓ El aviso debe revelar la fecha en que se cerrará la cuenta de depósito en garantía, que también puede denominarse cuenta de retención (impound) o fiduciaria (trust), y el motivo del cierre.
- ✓ Debe advertir que, sin la cuenta de depósito en garantía, el consumidor debe pagar directamente todos los costos de la propiedad (impuestos, seguro de vivienda), posiblemente en uno o dos pagos grandes al año.
- ✓ Debe incluir una tabla “Costo para usted” que detalle cualquier “Cargo por cierre de la cuenta de depósito en garantía” que se cobre.
- ✓ Debe indicar las consecuencias de no pagar los costos de la propiedad y proporcionar un número de teléfono para obtener más información.

6.7 Momento de entrega del Aviso de cierre de cuenta de depósito en garantía

Según la ley federal (Regulación Z § 1026.20(e)(5), CFPB), el momento de entrega del Aviso de cierre de cuenta de depósito en garantía depende de si el consumidor solicitó la cancelación o si se canceló por otra razón. La regla del buzón se aplica para determinar la recepción.

- ✓ Si el consumidor solicita la cancelación, debe recibir el aviso a más tardar 3 días hábiles antes de que se cierre la cuenta.
- ✓ Si se cancela por cualquier otra razón, el consumidor debe recibir el aviso a más tardar 30 días hábiles antes de que se cierre la cuenta.
- ✓ Según la regla del buzón, si no se entrega en persona, se considera que el consumidor recibe el aviso 3 días hábiles después de que se envíe por correo o se entregue.
- ✓ Día hábil significa todos los días calendario excepto los domingos y determinados días festivos públicos legales federales especificados (la definición de día hábil “específico” utilizada para la Divulgación de cierre).

6.8 Divulgación del valor para préstamos de construcción

Según la ley federal (TILA/RESPA, CFPB), que el acreedor divulgue el precio de venta o el valor depende de si la transacción involucra a un vendedor y de si se conoce el precio de venta. Con un vendedor, divulgue el precio de venta contractual; sin un vendedor (p. ej., el consumidor ya posee el terreno), divulgue el valor tasado si existe una tasación, o el valor estimado si no existe.

- ✓ En transacciones con vendedor, divulgue el precio de venta contractual; si se desconoce en la Estimación de Préstamo (LE), divulgue el valor estimado/tasado
- ✓ En transacciones sin vendedor, divulgue el valor tasado si existe una tasación; de lo contrario, el valor estimado
- ✓ En la Divulgación de Cierre (Closing Disclosure), divulgue el valor utilizado para aprobar la transacción de crédito, incluidas las mejoras si se usaron en la aprobación
- ✓ Si carece de su propia estimación, el acreedor puede usar una estimación proporcionada por el consumidor al momento de la solicitud

6.9 Requisitos de formato para el Aviso de cierre de cuenta de depósito en garantía

Según la ley federal (Reglamento Z § 1026.20(e)(4), CFPB), el Aviso de cierre de cuenta de depósito en garantía debe cumplir con estándares de formato específicos para garantizar que sea claro y destacado para el consumidor, siguiendo el modelo del formulario H-29 del Apéndice H del Reglamento Z.

- ✓ Las divulgaciones deben ser claras y destacadas, en una forma razonablemente comprensible y fácilmente perceptible
- ✓ Deben estar escritas en una fuente de al menos 10 puntos



Deben agruparse en el anverso de un documento de una página, separadas de otros materiales, y ser sustancialmente similares al formulario modelo H-29

CHAPTER 7

Home Mortgage Interest Deduction: Rules and Limits

7.1 Límites de deuda para la deducción de intereses hipotecarios de vivienda

Según la ley federal (Código de Rentas Internas, administrado por el IRS), los contribuyentes pueden deducir los intereses hipotecarios de vivienda sobre una cantidad limitada de deuda calificada. El límite actual se aplica a los primeros \$750,000 (\$375,000 si están casados y presentan declaración por separado) de endeudamiento. Un límite mayor de \$1 millón (\$500,000 si están casados y presentan declaración por separado) se aplica a la deuda de adquisición contraída antes del 16 de diciembre de 2017.

- ✓ El límite actual de deducción por deuda de adquisición es de \$750,000 (\$375,000 si están casados y presentan declaración por separado)
- ✓ La deuda contraída antes del 16 de diciembre de 2017 utiliza el límite mayor de \$1 millón (\$500,000 para MFS)
- ✓ Los límites en dólares se aplican a las hipotecas combinadas sobre la vivienda principal y la segunda vivienda

7.2 Restricción de intereses de préstamos sobre el valor líquido de la vivienda

Según la ley federal, los intereses de un préstamo sobre el valor líquido de la vivienda o de una línea de crédito solo son deducibles si los fondos del préstamo se utilizan para comprar, construir o mejorar sustancialmente la vivienda que garantiza el préstamo. Si los fondos se utilizan para otros fines (por ejemplo, pagar un automóvil o gastos personales), los intereses NO son deducibles, independientemente de cuándo se haya contraído la deuda.

- ✓ Los intereses de un préstamo sobre el valor líquido de la vivienda solo son deducibles si los fondos se utilizan para comprar, construir o mejorar sustancialmente la vivienda que garantiza el préstamo
- ✓ El préstamo debe estar garantizado por la residencia principal o segunda residencia del contribuyente (residencia calificada)
- ✓ Esta restricción se aplica sin importar cuándo se haya contraído la deuda

7.3 Condiciones para deducir los intereses hipotecarios

Según la ley federal, los intereses hipotecarios son cualquier interés pagado sobre un préstamo garantizado por una vivienda principal o una segunda vivienda. Para deducirlos, el contribuyente debe presentar el Formulario 1040/1040-SR y detallar sus deducciones en el Anexo A, y la hipoteca debe ser una deuda garantizada sobre una vivienda calificada en la que el contribuyente tenga un interés de propiedad. Tanto el prestatario como el prestamista deben tener la intención de que el préstamo sea reembolsado.

- ✓ El contribuyente debe detallar las deducciones en el Anexo A (Formulario 1040)
- ✓ La hipoteca debe ser una deuda garantizada sobre una vivienda calificada con interés de propiedad
- ✓ Tanto el prestatario como el prestamista deben tener la intención de que el préstamo sea reembolsado

7.4 Tres categorías de intereses totalmente deducibles

Según la ley federal, todos los intereses hipotecarios son totalmente deducibles si las hipotecas se incluyen en una de tres categorías: (1) deuda protegida por derechos adquiridos (grandfathered) contraída el 13 de octubre de 1987 o antes; (2) deuda de adquisición de vivienda contraída después del 13 de octubre de 1987 y antes del 16 de diciembre de 2017 que ascienda a 1 millón de dólares o menos (500,000 MFS); o (3) deuda de adquisición de vivienda contraída después del 15 de diciembre de 2017 que ascienda a 750,000 dólares o menos (375,000 MFS).

- ✓ La deuda protegida por derechos adquiridos (grandfathered) (el 13 de octubre de 1987 o antes) es totalmente deducible sin límite en dólares
- ✓ El límite de la deuda de adquisición anterior al 16 de diciembre de 2017 es de 1 millón de dólares (500,000 MFS)
- ✓ El límite de la deuda de adquisición posterior al 15 de diciembre de 2017 es de 750,000 dólares (375,000 MFS)

7.5 Definición y límites de la deuda de adquisición de vivienda

Según la ley federal, la deuda de adquisición de vivienda es una hipoteca contraída después del 13 de octubre de 1987 para comprar, construir o mejorar sustancialmente una vivienda calificada y garantizada por esa vivienda. El límite es de \$1,000,000 (\$500,000 MFS) para deuda garantizada antes del 16 de diciembre de 2017, y de \$750,000 (\$375,000 MFS) para deuda garantizada después del 15 de diciembre de 2017. Estos límites se reducen por la deuda con derechos adquiridos.

- ✓ La deuda de adquisición de vivienda debe usarse para comprar, construir o mejorar sustancialmente una vivienda calificada
- ✓ El límite antes del 16 de diciembre de 2017 es de \$1,000,000 (\$500,000 MFS); el límite después del 15 de diciembre de 2017 es de \$750,000 (\$375,000 MFS)
- ✓ El límite de la deuda de adquisición se reduce (sin bajar de cero) por la deuda con derechos adquiridos

7.6 Requisito de deuda garantizada

Según la ley federal, los intereses hipotecarios solo son deducibles si la deuda está garantizada. Una deuda garantizada es aquella en la que el contribuyente firma un instrumento (hipoteca, escritura de fideicomiso o contrato de compraventa a plazos) que constituye la vivienda como garantía de la deuda, siempre que la vivienda pueda satisfacer la deuda en caso de incumplimiento, y que la deuda se registre o perfeccione conforme a la ley estatal o local aplicable.

- ✓ El instrumento debe constituir la vivienda como garantía para el pago de la deuda.
- ✓ En caso de incumplimiento, la vivienda debe poder satisfacer la deuda.
- ✓ La deuda debe registrarse o perfeccionarse de otro modo conforme a la ley estatal o local.

7.7 Definición de vivienda calificada

Según la ley federal, una vivienda calificada es la vivienda principal o la segunda vivienda del contribuyente. Una vivienda incluye una casa, un condominio, una cooperativa, una casa móvil, una casa rodante o un barco que tenga instalaciones para dormir, cocinar y baño. Un contribuyente solo puede tener una vivienda principal a la vez.

- ✓ Una vivienda debe tener instalaciones para dormir, cocinar y baño para calificar
- ✓ Un contribuyente solo puede tener una vivienda principal en un momento dado
- ✓ Los intereses de una vivienda que no sea la principal o la segunda vivienda solo son deducibles para fines comerciales o de inversión

7.8 Deuda de adquisición de vivienda refinanciada

Según la ley federal, la deuda garantizada utilizada para refinanciar deuda de adquisición de vivienda se trata como deuda de adquisición de vivienda, pero solo hasta el saldo del capital de la hipoteca anterior justo antes de la refinanciación. Cualquier cantidad adicional que no se utilice para comprar, construir o mejorar sustancialmente la vivienda no es deuda de adquisición.

- ✓ La deuda de adquisición refinanciada califica solo hasta el capital pendiente de la hipoteca anterior
- ✓ El retiro de efectivo adicional que no se use para mejorar la vivienda no es deuda de adquisición de vivienda
- ✓ La deuda refinanciada debe permanecer garantizada por la vivienda calificada

7.9 Deuda con derechos adquiridos

Según la ley federal, una hipoteca contratada antes del 14 de octubre de 1987 (y garantizada por la vivienda el 13 de octubre de 1987 y de manera continua después) es una deuda con derechos adquiridos. Todos los intereses de la deuda con derechos adquiridos son totalmente deducibles, independientemente de cómo se usaron los fondos, pero el monto de la deuda con derechos adquiridos reduce el límite de deuda de adquisición de vivienda.

- ✓ La deuda con derechos adquiridos estaba garantizada por la vivienda calificada el 13 de octubre de 1987 y en adelante.
- ✓ Cómo se usaron los fondos no importa para la deuda con derechos adquiridos.
- ✓ Los intereses de la deuda con derechos adquiridos son totalmente deducibles, pero reducen el límite de deuda de adquisición.

7.10 Reglas sobre el uso de alquiler de una segunda vivienda

Según la ley federal, una segunda vivienda que no se ofrece en alquiler puede tratarse como una vivienda calificada sin uso personal. Si se alquila parte del año, el contribuyente también debe usarla como vivienda durante más de 14 días o más del 10 % de los días en que se alquila a precio de alquiler justo, el período que sea más largo; de lo contrario, se trata como propiedad de alquiler, no como segunda vivienda.

- ✓ Una segunda vivienda que no se alquila califica sin ningún uso personal durante el año
- ✓ Si se alquila, debe usarse más de 14 días O más del 10 % de los días de alquiler, el período que sea más largo
- ✓ Solo una segunda vivienda puede tratarse como la segunda vivienda calificada por año

7.11 Hipoteca tratada como utilizada para comprar/construir vivienda

Según la ley federal, una hipoteca garantizada por una vivienda calificada puede tratarse como deuda de adquisición aunque los fondos no se utilicen directamente para comprar/construir/mejorar, si la vivienda se compra dentro de los 90 días anteriores o posteriores a la contratación de la hipoteca, o la hipoteca se contrata dentro de los 24 meses anteriores o los 90 días posteriores a los trabajos de construcción/mejora.

- ✓ La vivienda comprada dentro de los 90 días anteriores/posteriores a la hipoteca puede tratarse como deuda de adquisición
- ✓ La hipoteca contratada dentro de los 90 días posteriores a la finalización cubre los gastos incurridos dentro de los 24 meses anteriores a la finalización
- ✓ La deuda de adquisición se limita al costo de la vivienda más las mejoras sustanciales

CHAPTER 8**Points****8.1 Definición de puntos y regla general**

Según la ley federal, los puntos son cargos que paga un prestatario para obtener una hipoteca de vivienda (también llamados comisiones de originación del préstamo, cargos máximos del préstamo, descuento del préstamo o puntos de descuento). Debido a que los puntos son intereses pagados por adelantado, la regla general exige deducirlos proporcionalmente durante la vida del préstamo en lugar de deducirlos en su totalidad en el año en que se pagan.

- ✓ Los puntos pueden denominarse comisiones de originación del préstamo, descuento del préstamo o puntos de descuento
- ✓ Regla general: los puntos son intereses pagados por adelantado que se deducen proporcionalmente durante la vida del préstamo
- ✓ Se considera que el prestatario paga los puntos que el vendedor pague por la hipoteca del prestatario

8.2 Deducción total de los puntos en el año en que se pagan

Según la ley federal, los puntos pueden deducirse en su totalidad en el año en que se pagan si se cumplen las nueve pruebas, incluyendo: el préstamo está garantizado por la vivienda principal, pagar puntos es una práctica comercial establecida en la zona, los puntos no exceden la norma de la zona, se utiliza el método de contabilidad de efectivo, el préstamo se usa para comprar o construir la vivienda principal, y los puntos se calculan como un porcentaje del principal y se muestran claramente en la declaración de liquidación.

- ✓ El préstamo debe estar garantizado por la vivienda principal del contribuyente y usarse para comprarla o construirla.
- ✓ El pago de puntos debe ser una práctica establecida y no exceder las normas de la zona.
- ✓ Los puntos deben calcularse como un porcentaje del principal y mostrarse claramente en la declaración de liquidación.

8.3 Puntos en una segunda vivienda y refinanciamiento

Según la ley federal, los puntos pagados por un préstamo garantizado por una SEGUNDA vivienda no pueden deducirse en su totalidad en el año en que se pagaron — deben deducirse durante la vida del préstamo. De manera similar, los puntos pagados para refinanciar una hipoteca por lo general no son totalmente deducibles en el año en que se pagaron, pero la parte relacionada con una mejora sustancial de la vivienda principal puede deducirse en su totalidad.

- ✓ Los puntos de una segunda vivienda deben deducirse durante la vida del préstamo, no en el año en que se pagaron
- ✓ Los puntos de refinanciamiento por lo general se deducen durante la vida del préstamo
- ✓ Los puntos de un préstamo para mejorar sustancialmente la vivienda principal pueden deducirse en su totalidad si se cumplen las pruebas 1 a 6

8.4 Los montos cobrados por servicios no son puntos

Según la ley federal, los montos cobrados por el prestamista por servicios específicos no son intereses ni puntos deducibles. Estos incluyen tarifas de tasación, tarifas de financiamiento de VA, primas de seguro hipotecario, tarifas de notario y costos de preparación del pagaré hipotecario o de la escritura de fideicomiso.

- ✓ Los cargos por servicios (tasación, notario, tarifas de financiamiento de VA) no son deducibles como puntos
- ✓ Estos montos no pueden deducirse en el año en que se pagan ni a lo largo de la vida del préstamo
- ✓ Los puntos deben ser intereses prepagados, no el pago por servicios específicos

8.5 Puntos pagados por el vendedor

Según la ley federal, los puntos pagados por el vendedor (incluidos los cargos de colocación del préstamo) se tratan como si los hubiera pagado el comprador. El comprador debe reducir la base de la vivienda en el monto de los puntos pagados por el vendedor y puede deducirlos. El vendedor no puede deducirlos como intereses, pero los trata como un gasto de venta que reduce el importe realizado.

- ✓ El comprador trata los puntos pagados por el vendedor como si los hubiera pagado él mismo y reduce la base de la vivienda en ese monto
- ✓ El vendedor no puede deducir los puntos pagados por el vendedor como intereses; son un gasto de venta
- ✓ El comprador puede deducir los puntos pagados por el vendedor en el año en que se pagaron si se cumplen todas las pruebas de Deducción Permitida en el Año de Pago

CHAPTER 9

FIRPTA: Withholding on Foreign Sellers

9.1 Personas extranjeras sujetas a retención

Según la ley federal (IRS), la retención sobre ingresos de fuente estadounidense (incluidas las enajenaciones de USRPIs) se aplica solo a personas extranjeras, no a personas estadounidenses. Una persona extranjera incluye a una persona física extranjera no residente, una corporación extranjera, una sociedad extranjera, un fideicomiso extranjero y una sucesión extranjera. Determinar si un beneficiario/vendedor es extranjero o estadounidense es fundamental para saber si se requiere retención en una transacción inmobiliaria.

- ✓ La retención se aplica solo si el beneficiario/cedente es una persona extranjera; las personas estadounidenses están exentas
- ✓ Un extranjero no residente es una persona física que no es ciudadano estadounidense ni extranjero residente
- ✓ Un extranjero residente (prueba de tarjeta verde o prueba de presencia sustancial) se trata como una persona estadounidense y no está sujeto a la retención para no residentes

9.2 Responsabilidad del agente de retención

Conforme a la ley federal (IRS), un agente de retención es personalmente responsable de cualquier impuesto que deba retenerse, independientemente de la propia obligación tributaria de la persona extranjera. En bienes raíces, esto hace que el comprador/adquirente (o su agente) sea responsable de la retención en compras a vendedores extranjeros. No retener expone al agente al impuesto, los intereses y las sanciones.

- ✓ Un agente de retención es personalmente responsable del impuesto total que deba retenerse
- ✓ Esta responsabilidad es independiente de la obligación tributaria estadounidense de la persona extranjera
- ✓ Si el agente de retención no retiene y la persona extranjera no paga, ambos son responsables del impuesto, los intereses y las sanciones

9.3 Tasas federales de retención sobre pagos relacionados con bienes raíces

Según la ley federal (Publicación 515 del IRS, Cuadro C), se aplican tasas estatutarias específicas de retención a los pagos a personas extranjeras, a menos que se reduzcan mediante un tratado fiscal. Los candidatos al examen de bienes raíces deben conocer las tasas relacionadas con FIRPTA y la tasa predeterminada general. La tasa general sobre ingresos de fuente estadounidense que no estén efectivamente vinculados con un comercio o negocio en Estados Unidos es del 30 %.

- ✓ Las enajenaciones de un USRPI están sujetas a retención del 15 % (21 % para ciertas distribuciones de entidades)
- ✓ Las enajenaciones de participaciones en sociedades de personas bajo la sección 1446(f) están sujetas a retención del 10 %
- ✓ La tasa de retención predeterminada sobre todos los demás ingresos de fuente estadounidense sujetos a retención es del 30 %
- ✓ Las rentas (ingresos de bienes inmuebles) son ingresos FDAP sujetos a retención del 30 % a menos que se traten como ECI o se reduzcan por tratado

9.4 Retención de FIRPTA sobre la disposición de un USRPI

Según la ley federal (FIRPTA, sección 1445, aplicada por el IRS), la disposición de un interés en bienes inmuebles de EE. UU. (USRPI) por una persona extranjera (el transmitente) está sujeta a retención del impuesto sobre la renta. El adquirente (comprador) es responsable de determinar si el vendedor es una persona extranjera; si el transmitente es extranjero y el comprador no retiene, el comprador puede ser considerado personalmente responsable del impuesto.

- ✓ FIRPTA se aplica a las disposiciones de USRPI por personas extranjeras conforme a la sección 1445 del IRC
- ✓ El adquirente/comprador debe determinar si el transmitente es una persona extranjera
- ✓ Si el vendedor es extranjero y el comprador no retiene, el comprador puede ser considerado responsable del impuesto
- ✓ Una persona extranjera es una persona física extranjera no residente o una corporación, sociedad de personas, fideicomiso o sucesión extranjera que no haya elegido el tratamiento doméstico

9.5 Tasa de retención de FIRPTA y monto realizado

Conforme a la ley federal, el adquirente debe deducir y retener impuestos sobre el monto total realizado por la persona extranjera en la disposición. La tasa general de retención de FIRPTA es del 15 %. El monto realizado es la suma del efectivo pagado (solo capital), el valor justo de mercado de otros bienes transferidos y cualquier pasivo asumido por el adquirente o al que esté sujeto el inmueble.

- ✓ La tasa general de retención de FIRPTA es del 15 % del monto realizado
- ✓ Monto realizado = efectivo pagado + VJM de otros bienes + pasivos asumidos
- ✓ Si es copropiedad de personas estadounidenses y extranjeras, el monto realizado se asigna según la aportación de capital de cada transferente

9.6 Excepción de residencia de FIRPTA y tasas reducidas

Conforme a la ley federal (FIRPTA, sección 1445 del IRC), la tasa general de retención sobre el monto realizado es del 15 %. Una tasa menor se aplica solo cuando el adquirente compra la propiedad para usarla como residencia: si el monto realizado es de \$300,000 o menos, no se requiere retención; si es superior a \$300,000 pero no supera \$1,000,000, la tasa se reduce al 10 %; por encima de \$1,000,000 se aplica el 15 % completo. Para usar la excepción de residencia, el adquirente debe ser una persona física con planes definidos de residir en la propiedad al menos el 50 % de los días en que esté en uso durante cada uno de los dos primeros períodos de 12 meses posteriores a la transferencia.

- ✓ La tasa general de retención de FIRPTA es del 15 % del monto realizado
- ✓ Compra de residencia, monto realizado de \$300,000 o menos: sin retención
- ✓ Compra de residencia, monto realizado superior a \$300,000 hasta \$1,000,000: tasa reducida del 10 %
- ✓ Monto realizado superior a \$1,000,000, o propiedad no adquirida como residencia: 15 %
- ✓ La excepción de residencia requiere un adquirente persona física con planes definidos de residir allí al menos el 50 % de los días en uso durante cada uno de los dos primeros períodos de 12 meses

9.7 Ingresos por alquiler de bienes inmuebles como ingresos efectivamente vinculados

Según la ley federal (Publicación 515 del IRS), los ingresos FDAP pueden estar o no efectivamente vinculados con un comercio o negocio en Estados Unidos. Una persona extranjera puede optar por tratar los ingresos por alquiler de bienes inmuebles ubicados en Estados Unidos como ingresos efectivamente vinculados (ECI), lo que modifica el tratamiento de retenciones. Esto importa cuando un propietario extranjero alquila bienes inmuebles en Estados Unidos.

- ✓ Los ingresos efectivamente vinculados (ECI) incluyen los alquileres de bienes inmuebles si el propietario extranjero opta por tratar esos ingresos como efectivamente vinculados con un comercio o negocio en Estados Unidos
- ✓ Los alquileres tratados por opción como ECI generalmente están exentos de la retención estándar del 30

% del capítulo 3 si se proporciona un Formulario W-8ECI válido

9.8 Definición de USRPI

Según la ley federal, un USRPI es un interés (que no sea en calidad de acreedor) en bienes inmuebles ubicados en los Estados Unidos o en las Islas Vírgenes de los Estados Unidos, incluidos los intereses en minas, pozos o depósitos naturales y ciertos bienes muebles asociados. También incluye un interés en una corporación constituida en los Estados Unidos, a menos que se establezca que la corporación nunca fue una corporación tenedora de bienes inmuebles estadounidenses (USRPHC) durante el período aplicable.

- ✓ Un USRPI incluye un interés, que no sea en calidad de acreedor, en bienes inmuebles estadounidenses.
- ✓ Un USRPI incluye un interés en una corporación constituida en los Estados Unidos, a menos que nunca haya sido una USRPHC durante el período aplicable.
- ✓ Ciertos bienes muebles asociados con el uso de bienes inmuebles (como maquinaria agrícola) pueden ser un USRPI.

CHAPTER 10

FIRPTA: Exceptions, Certificates and Reporting

10.1 Excepciones a la retención de FIRPTA

Según la ley federal, un cesionario no tiene que retener bajo FIRPTA en varias situaciones, la más importante cuando el cedente proporciona una certificación de estatus no extranjero. Esta certificación, firmada bajo pena de perjurio, debe declarar que el cedente no es una persona extranjera e incluir el nombre del cedente, su TIN de EE. UU. y su dirección particular/comercial. Una certificación de estatus no extranjero incluye un Formulario W-9. Otras excepciones clave incluyen la excepción de residencia de \$300,000, acciones cotizadas en bolsa, una cantidad realizada de cero, certificados de retención emitidos por el IRS y la adquisición por una entidad gubernamental.

- ✓ No hay retención si el cedente certifica su estatus no extranjero bajo pena de perjurio con nombre, TIN de EE. UU. y dirección (incluye el Formulario W-9)
- ✓ No hay retención si la cantidad realizada en la transferencia de un USRPI es cero
- ✓ No hay retención si el comprador recibe un certificado de retención del IRS que exime de la retención
- ✓ La certificación no es efectiva si el cesionario tiene conocimiento real de que es falsa
- ✓ El cedente puede entregar la certificación a un sustituto calificado (p. ej., el agente de cierre o el agente del cesionario)

10.2 Responsabilidad del agente o sustituto calificado

Según la ley federal, si un agente o sustituto calificado recibe una certificación de estatus no extranjero y tiene conocimiento real de que es falsa (o de que una corporación es extranjera), el agente debe notificar al cesionario o el agente será responsable del impuesto. La responsabilidad del agente se limita a la compensación recibida de la transacción.

- ✓ Un agente con conocimiento real de que una certificación es falsa debe notificar al cesionario o ser responsable del impuesto
- ✓ La responsabilidad del agente o del sustituto calificado se limita a la compensación obtenida de la transacción
- ✓ Ciertos actos administrativos (registrar, mecanografiar, transmitir documentos) no convierten a una persona en agente

10.3 Declaración de FIRPTA mediante los formularios 8288 y 8288-A

Según la ley federal, los adquirentes deben usar los formularios 8288 y 8288-A para declarar y pagar cualquier impuesto retenido sobre la adquisición de un USRPI. Por lo general, el formulario 8288 debe presentarse a más tardar el vigésimo día después de la fecha de transferencia. Debe incluirse el TIN de EE. UU. tanto del transmitente como del adquirente. El IRS sella la Copia B del formulario 8288-A y la remite al transmitente para que este pueda reclamar un crédito en una declaración de impuestos de EE. UU.

- ✓ Los adquirentes declaran y pagan la retención de FIRPTA mediante los formularios 8288 y 8288-A
- ✓ Por lo general, el formulario 8288 debe presentarse a más tardar el vigésimo día después de la fecha de transferencia
- ✓ El TIN de EE. UU. tanto del transmitente como del adquirente debe figurar en los formularios
- ✓ La Copia B sellada del formulario 8288-A no se emitirá si falta el TIN del transmitente
- ✓ Por lo general, el agente de cierre utiliza el formulario 1099-S para declarar la venta

10.4 Certificados de retención de FIRPTA

Según la ley federal, el monto retenido de una disposición de un USRPI puede reducirse o eliminarse mediante un certificado de retención emitido por el IRS. El adquirente, el agente del adquirente o el transmitente pueden solicitar uno. El IRS generalmente actúa dentro de los 90 días posteriores a la recepción de una solicitud completa que incluya los TIN de todas las partes. Un transmitente que solicite debe notificar por escrito al adquirente el día de la transferencia o antes.

- ✓ Un certificado de retención del IRS puede ajustar (reducir) el monto de FIRPTA a retener
- ✓ El adquirente, el agente del adquirente o el transmitente pueden solicitar un certificado de retención
- ✓ El IRS generalmente actúa sobre la solicitud dentro de los 90 días posteriores a una solicitud completa que incluya todos los TIN
- ✓ Un transmitente que solicita debe notificar por escrito al adquirente el día de la transferencia o antes
- ✓ Los certificados pueden emitirse para una retención reducida, exención de ganancia, o un acuerdo de pago de impuestos con garantía

10.5 Excepción de aviso de no reconocimiento y tratado

Según la ley federal, no se requiere retención si el transferente entrega un aviso por escrito de que no se requiere reconocimiento de ganancia o pérdida debido a una disposición de no reconocimiento del Internal Revenue Code o de un tratado fiscal de Estados Unidos. Debe presentarse una copia del aviso a más tardar el día 20 posterior a la fecha de transferencia ante el Ogden Service Center.

- ✓ El transferente debe proporcionar un aviso de no reconocimiento por escrito para evitar la retención
- ✓ Debe presentarse una copia del aviso dentro de los 20 días posteriores a la transferencia ante el IRS (Ogden Service Center)
- ✓ Esta excepción no se aplica si solo una parte de la ganancia no se reconoce

CHAPTER 11

Home Sale Gain Exclusion: Eligibility

11.1 Montos de exclusión de ganancias por la venta de vivienda conforme a la Sección 121

Según la ley federal (Sección 121 del IRC, Publicación 523 del IRS), un contribuyente que vende su vivienda principal puede excluir hasta \$250,000 de ganancia de capital de sus ingresos. Las parejas casadas que presentan una declaración conjunta pueden excluir hasta \$500,000. La exclusión se aplica únicamente a la residencia principal, y el contribuyente evita pagar el impuesto sobre las ganancias de capital por el monto excluido.

- ✓ Los contribuyentes solteros pueden excluir hasta \$250,000 de ganancia por la venta de una vivienda principal
- ✓ Las parejas casadas que presentan una declaración conjunta pueden excluir hasta \$500,000 de ganancia
- ✓ La exclusión se aplica únicamente a la residencia principal del contribuyente (vivienda principal)

11.2 Requisitos de propiedad y uso (residencia)

Según la ley federal (Sección 121 del IRC), para calificar para la exclusión máxima, el contribuyente debe aprobar la Prueba de Elegibilidad. La prueba de propiedad exige haber sido propietario de la vivienda durante al menos 24 meses (2 años) de los 5 años anteriores a la venta. La prueba de residencia exige haber utilizado la vivienda como vivienda principal durante al menos 24 meses (730 días) de los 5 años anteriores; esos meses no tienen que ser consecutivos. Para las parejas casadas que presentan una declaración conjunta, solo un cónyuge debe cumplir con la prueba de propiedad, pero cada cónyuge debe cumplir individualmente con el requisito de residencia para obtener la exclusión completa de \$500,000.

- ✓ Prueba de propiedad: haber sido propietario de la vivienda durante al menos 2 de los últimos 5 años antes de la venta
- ✓ Prueba de residencia: haber vivido en la vivienda como vivienda principal durante al menos 2 años (730 días) de los últimos 5 años
- ✓ Los 24 meses de residencia no tienen que ser consecutivos
- ✓ Declaración conjunta de cónyuges casados: solo un cónyuge debe cumplir con la prueba de propiedad, pero ambos deben cumplir con el requisito de residencia para la exclusión completa de \$500,000

11.3 Requisito de revisión retrospectiva — Una vez cada 2 años

Según la ley federal (Sección 121 del IRC), un contribuyente puede reclamar la exclusión solo una vez durante cualquier período de 2 años. El requisito de revisión retrospectiva se cumple si el contribuyente no vendió otra vivienda por la que se tomó una exclusión durante el período de 2 años anterior a la venta actual.

- ✓ La exclusión solo se puede reclamar una vez en cualquier período de 2 años
- ✓ Se cumple la revisión retrospectiva si no se vendió otra vivienda con una exclusión en los 2 años anteriores

11.4 Definición de una vivienda principal

Según la ley federal (IRS Pub. 523), la exclusión se aplica únicamente a la venta de una residencia principal. Una persona solo puede tener una vivienda principal a la vez. Si un contribuyente posee o vive en más de una vivienda, una prueba de «hechos y circunstancias» determina la vivienda principal, y el factor más importante es dónde pasa más tiempo el contribuyente. Muchos tipos de vivienda califican, incluidas las casas unifamiliares, los condominios, los apartamentos cooperativos, las casas móviles y las casas flotantes.

- ✓ Una persona solo puede tener una vivienda principal a la vez
- ✓ El lugar donde el contribuyente pasa más tiempo es el factor más importante en la prueba de hechos y circunstancias
- ✓ Los condominios, las cooperativas, las casas móviles y las casas flotantes pueden calificar como vivienda principal

11.5 Determinación de la fecha de venta de la vivienda

Según la ley federal, la fecha de venta determina la elegibilidad. Si se recibió el Formulario 1099-S, la fecha de venta aparece en la casilla 1. Si no se recibió el Formulario 1099-S, la fecha de venta es la que ocurra primero entre la fecha de transferencia del título y la fecha en que las cargas y beneficios económicos de la propiedad se trasladaron al comprador.

- ✓ Si se recibe el Formulario 1099-S, la fecha de venta se muestra en la casilla 1
- ✓ Sin el Formulario 1099-S, la fecha de venta es la que ocurra primero entre la transferencia del título y el traslado de las cargas y beneficios económicos de la propiedad

11.6 Descalificaciones automáticas de la exclusión

Según la ley federal, la exclusión no se aplica si el contribuyente adquirió la propiedad mediante un intercambio de bienes de naturaleza similar (Sección 1031) en los últimos 5 años, o si el contribuyente está sujeto al impuesto sobre la expatriación. Si se aplica cualquiera de las dos, la venta no es elegible para la exclusión.

- ✓ La propiedad adquirida mediante un intercambio de bienes de naturaleza similar (Sección 1031) en los últimos 5 años no es elegible para la exclusión.
- ✓ Los contribuyentes sujetos al impuesto sobre la expatriación no pueden usar la exclusión.

11.7 Exclusión de \$500,000 para el cónyuge supérstite

Según la ley federal, un cónyuge supérstite puede reclamar la exclusión de \$500,000 si la vivienda se vende dentro de los 2 años posteriores al fallecimiento del cónyuge, si el sobreviviente no se ha vuelto a casar para la fecha de la venta, si ninguno de los cónyuges ha reclamado la exclusión por otra vivienda en los 2 años anteriores a la venta, y si se cumplen los requisitos de titularidad y residencia de 2 años (contando el tiempo del cónyuge fallecido).

- ✓ La vivienda debe venderse dentro de los 2 años posteriores al fallecimiento del cónyuge
- ✓ El sobreviviente no debe haberse vuelto a casar para la fecha de la venta
- ✓ Los períodos de titularidad y residencia del cónyuge fallecido cuentan para los requisitos

11.8 Exclusión parcial por trabajo, salud o eventos imprevisibles

Según la ley federal (Sección 121 del IRC), un contribuyente que no cumple con la Prueba de Elegibilidad completa aún puede reclamar una exclusión parcial (reducida) si la razón principal de la venta fue un cambio en la ubicación del lugar de trabajo, un problema de salud o un evento imprevisible. Una mudanza relacionada con el trabajo califica si un nuevo empleo está al menos 50 millas más lejos de la vivienda que la ubicación del trabajo anterior. Las mudanzas por motivos de salud y los eventos imprevisibles que califican (muerte, divorcio, nacimientos múltiples de un mismo embarazo, pérdida de empleo, accidente/daño) también califican.

- ✓ Hay una exclusión parcial disponible para una mudanza que califique por trabajo, salud o evento imprevisible
- ✓ Mudanza relacionada con el trabajo: el nuevo empleo debe estar al menos 50 millas más lejos de la vivienda que el empleo anterior
- ✓ Los eventos imprevisibles que califican incluyen muerte, divorcio, nacimientos múltiples de un mismo embarazo, desempleo y accidente/destrucción

11.9 Cálculo del límite de exclusión parcial

Conforme a la ley federal, la exclusión parcial se calcula tomando el período más corto entre (1) el tiempo de residencia, (2) el tiempo de propiedad o (3) el tiempo transcurrido desde la última vez que se utilizó la exclusión, luego dividiendo ese período por 730 días (o 24 meses) y multiplicándolo por \$250,000. Para un matrimonio que presenta declaración conjunta, cada cónyuge calcula por separado y los resultados se suman.

- ✓ Use el período más corto entre residencia, propiedad o tiempo transcurrido desde la última exclusión
- ✓ Divida el período más corto por 730 días (o 24 meses), luego multiplíquelo por \$250,000
- ✓ En la declaración conjunta de matrimonio, cada cónyuge calcula por separado y se suman los dos resultados

11.10 El tiempo en un centro de cuidados cuenta para la residencia

Según la ley federal, si un contribuyente queda física o mentalmente incapaz de cuidarse por sí mismo y utilizó la vivienda como vivienda principal durante al menos 12 meses dentro de los 5 años anteriores a la venta, el tiempo transcurrido en un centro de cuidados con licencia (como un hogar de ancianos) cuenta para el requisito de residencia de 2 años.

- ✓ Solo se requieren 12 meses de residencia efectiva en el período de 5 años si el contribuyente quedó incapaz de cuidarse por sí mismo.
- ✓ El tiempo en un centro de cuidados con licencia estatal cuenta para el requisito de residencia de 2 años.

11.11 Suspensión del período de prueba de 5 años para el servicio militar/servicio exterior

Conforme a la ley federal, los miembros de los Servicios Uniformados, del Servicio Exterior, de la comunidad de inteligencia o del Cuerpo de Paz que estén en servicio extendido oficial calificado pueden suspender el período de prueba de 5 años hasta por 10 años. En conjunto, la suspensión y el período de prueba no pueden exceder los 15 años. El servicio extendido calificado exige un puesto de destino a por lo menos 50 millas del hogar (o vivir en alojamiento del gobierno) por un período de más de 90 días o por un período indefinido.

- ✓ El período de prueba de 5 años puede suspenderse hasta 10 años por servicio extendido calificado
- ✓ La suspensión más el período de prueba de 5 años no puede exceder 15 años en total
- ✓ El servicio extendido calificado exige una asignación a por lo menos 50 millas del hogar o en alojamiento del gobierno

11.12 Terreno vacante vendido con la vivienda

Según la ley federal, la venta de terreno vacante adyacente a la vivienda puede tratarse como parte de la venta de la vivienda si el contribuyente poseía y usaba el terreno como parte de la vivienda, ambas ventas ocurren dentro de los 2 años entre sí, y ambas cumplen con la Prueba de Elegibilidad o califican para beneficios parciales. Las dos ventas se tratan como una sola transacción, por lo que la exclusión se aplica solo una vez.

- ✓ El terreno vacante adyacente califica solo si se posee y se usa como parte de la vivienda
- ✓ La venta del terreno y la venta de la vivienda deben ocurrir dentro de los 2 años entre sí
- ✓ Ambas ventas se tratan como una sola transacción, por lo que la exclusión se aplica solo una vez

CHAPTER 12

Home Sale Gain Exclusion: Computing and Reporting

12.1 Cálculo de la ganancia o pérdida en la venta de una vivienda

Según la ley federal, la ganancia o la pérdida es igual al importe realizado menos la base ajustada. El importe realizado es el precio de venta menos los gastos de venta. Un resultado positivo es una ganancia; un resultado negativo es una pérdida. Una pérdida en una residencia personal no es deducible, pero no se debe impuesto sobre el producto de la venta.

- ✓ $\text{Importe realizado} = \text{precio de venta} - \text{gastos de venta}$
- ✓ $\text{Ganancia o pérdida} = \text{importe realizado} - \text{base ajustada}$
- ✓ Una pérdida en la venta de la residencia principal personal no es deducible

12.2 Ajustes a la base — Mejoras vs. Reparaciones

Según la ley federal, la base incluye el precio de compra más ciertos gastos de cierre y el costo de las mejoras de capital que añaden valor, prolongan la vida útil o adaptan la vivienda a nuevos usos. Las reparaciones y el mantenimiento de rutina (pintar, reparar fugas, rellenar grietas) no se añaden a la base, a menos que se realicen como parte de una remodelación extensa. Los gastos de cierre incluibles incluyen honorarios legales, gastos de registro, gastos de topografía, impuestos de transferencia/timbres y seguro de título del propietario; los cargos relacionados con el préstamo (puntos, tasación, informe de crédito) no se añaden a la base.

- ✓ Las mejoras de capital que añaden valor o prolongan la vida útil aumentan la base
- ✓ Las reparaciones y el mantenimiento de rutina no aumentan la base (a menos que formen parte de una remodelación mayor)
- ✓ Gastos de cierre incluibles: honorarios de título/legales, gastos de registro, gastos de topografía, impuestos de transferencia/timbres, seguro de título del propietario
- ✓ Los cargos de financiamiento como puntos, honorarios de tasación e informes de crédito no se añaden a la base

12.3 Base de la propiedad heredada (base incrementada)

Según la ley federal (Sección 1014 del IRC), la base de una vivienda heredada es generalmente su valor justo de mercado en la fecha del fallecimiento del causante (o la fecha de valoración alternativa). Para la propiedad en copropiedad, la base del cónyuge sobreviviente pasa a ser el valor justo de mercado de la mitad del causante más la base original del sobreviviente en su mitad. En los estados de bienes gananciales, cuando fallece uno de los cónyuges, el valor justo de mercado total de los bienes gananciales pasa a ser la base de toda la propiedad.

- ✓ La propiedad heredada recibe una base incrementada igual al valor justo de mercado en la fecha del fallecimiento
- ✓ La nueva base de un copropietario conjunto sobreviviente = valor justo de mercado de la mitad del causante + base original del sobreviviente en su mitad
- ✓ En los estados de bienes gananciales, el valor justo de mercado total pasa a ser la base de toda la propiedad al fallecer uno de los cónyuges

12.4 La recuperación de la depreciación reduce la exclusión

Según la ley federal (Sección 121 y 1250 del IRC), la ganancia equivalente a la depreciación reclamada (o permitida) por uso comercial o de alquiler después del 6 de mayo de 1997 no puede excluirse y debe reconocerse como ganancia no recuperada de la Sección 1250 declarada en el Formulario 4797. Esto se aplica incluso a una venta de vivienda que califique; la exclusión nunca cubre la porción de recuperación de la depreciación.

- ✓ La depreciación tomada (o permitida) después del 6 de mayo de 1997 no puede excluirse y es ganancia no recuperada de la Sección 1250
- ✓ La recuperación de la depreciación se declara en el Formulario 4797, por separado de la ganancia excluible
- ✓ Aunque el contribuyente nunca haya reclamado depreciación, la base debe reducirse por la depreciación que era permitida

12.5 El uso no calificado después de 2008 limita la exclusión

Según la ley federal (Sección 121(b)(5) del IRC), la ganancia atribuible a períodos de uso no calificado después de 2008 — períodos en los que la propiedad no se utilizó como vivienda principal — no puede excluirse. La ganancia por uso no calificado se asigna según la proporción entre los días de no uso y el total de días de propiedad, y se grava como ganancia de capital. Es importante destacar que cualquier período DESPUÉS de la última fecha en que la vivienda se utilizó como vivienda principal (antes de la venta) NO es uso no calificado, por lo que alquilar una vivienda anterior antes de venderla generalmente no genera uso no calificado.

- ✓ La ganancia atribuible al uso no calificado después de 2008 no es excluible
- ✓ Ganancia por uso no calificado = ganancia total $\times$ (días de no uso $\div$ total de días de propiedad)
- ✓ El tiempo posterior al último día de uso como vivienda principal (antes de la venta) no se cuenta como uso no calificado
- ✓ La ganancia por depreciación se calcula por separado y no se incluye en la asignación por uso no calificado

12.6 Cuándo debe declararse la venta de una vivienda

Según la ley federal, la venta de una vivienda debe declararse en la declaración de impuestos (Formulario 8949 y Anexo D) si el contribuyente tiene una ganancia gravable que no puede excluirse en su totalidad, si recibió un Formulario 1099-S (incluso sin ganancia gravable), o si el contribuyente opta por declarar en lugar de excluir la ganancia. Si no se aplica ninguna de estas situaciones y no se realizó un cálculo comercial separado, no es necesario declarar la venta.

- ✓ Declarar la venta si existe una ganancia gravable que no es totalmente excluible
- ✓ Declarar la venta en el Formulario 8949 si se recibió un Formulario 1099-S, incluso sin ganancia gravable
- ✓ El contribuyente puede optar por declarar (en lugar de excluir) la ganancia, y puede revertir esa elección dentro de 3 años

12.7 El financiamiento del vendedor genera una venta a plazos

Según la ley fiscal federal (IRS Pub. 523, Formulario 6252), cuando un vendedor financia la compra de una vivienda por parte del comprador al conservar un pagaré, una hipoteca u otro acuerdo financiero, la transacción generalmente se trata como una venta a plazos. Esto permite que cualquier ganancia no excludible se declare a lo largo del tiempo a medida que se reciben los pagos, en lugar de declararla toda en el año de la venta.

- ✓ El financiamiento del vendedor (conservar un pagaré o una hipoteca) generalmente genera una venta a plazos
- ✓ La ganancia no excludible puede declararse sobre una base de plazos a medida que se reciben los pagos
- ✓ Cualquier ganancia por recuperación de depreciación debe declararse en su totalidad en el año de la venta a plazos, no distribuirse
- ✓ Use el Formulario 6252 para declarar los ingresos de la venta a plazos

12.8 Declaración de la ganancia de capital no excludible

Según la ley fiscal federal (IRS), cualquier ganancia por la venta de una vivienda que no pueda excluirse debe declararse en el Formulario 8949 y el Anexo D (Formulario 1040). Que la transacción sea a corto o largo plazo depende del tiempo durante el cual se poseyó la vivienda, lo que afecta la tasa aplicable de ganancias de capital.

- ✓ La ganancia no excludible se declara en el Formulario 8949 y el Anexo D (Formulario 1040)
- ✓ Se declara en la Parte I (corto plazo) o la Parte II (largo plazo) del Formulario 8949 según el período de tenencia
- ✓ La ganancia que supere el monto excludible tributa a la tasa aplicable de ganancias de capital
- ✓ Recibir el Formulario 1099-S exige declarar la transacción en el Formulario 8949

12.9 Prorratio de la deducción de impuestos sobre bienes inmuebles

Según la ley federal de impuestos, los impuestos sobre bienes inmuebles se prorratan entre el comprador y el vendedor con base en el número de días que cada uno poseyó la propiedad durante el año fiscal de impuestos sobre bienes inmuebles. El vendedor puede deducir la parte asignable a su período de propiedad como deducción detallada en el Anexo A. Los impuestos de transferencia, los impuestos de timbre y los cargos similares no son deducibles, pero el vendedor puede tratarlos como gastos de venta (o el comprador los suma a su base de costo).

- ✓ Los impuestos sobre bienes inmuebles se prorratan por días de propiedad; la fecha de venta no se cuenta para el vendedor
- ✓ $\text{Deducción} = \text{impuesto sobre bienes inmuebles anual total} \times (\text{días de propiedad} \div 365 \text{ o } 366)$
- ✓ Los impuestos de transferencia y los impuestos de timbre no son deducibles; los vendedores los tratan como gastos de venta y los compradores los suman a su base de costo
- ✓ Si se recibe un Formulario 1099-S, se comienza con el impuesto realmente pagado y se resta la parte del comprador que aparece en la casilla 6

12.10 Transferencia de vivienda entre cónyuges o excónyuges

Según la ley federal, la transferencia de una vivienda (o participación) a un cónyuge o excónyuge como parte de un acuerdo de divorcio generalmente no genera ganancia o pérdida reconocida. El receptor puede contar el período de propiedad del cónyuge transferente para la prueba de propiedad, pero debe cumplir independientemente con el requisito de residencia. (Excepción: si el cónyuge es un extranjero no residente, puede resultar una ganancia o pérdida.)

- ✓ Las transferencias a un cónyuge o excónyuge en un divorcio generalmente son transacciones sin ganancia ni pérdida
- ✓ El receptor puede contar el tiempo de propiedad del otro cónyuge, pero debe cumplir por sí solo con la prueba de residencia

12.11 Uso comercial dentro del área de vivienda frente a separado de ella

Según la ley federal (Reg. 1.121-1), si la parte comercial o de alquiler está dentro del área habitable de la vivienda (por ejemplo, una oficina en casa en una habitación), no se requiere asignación de la ganancia y la venta no se informa en el Formulario 4797 (excepto por la recuperación de depreciación). Si la parte comercial o de alquiler está separada del área habitable (por ejemplo, un dúplex, una tienda con un apartamento arriba o una granja), la ganancia debe asignarse, y la parte comercial generalmente no es excluible a menos que el contribuyente también haya usado esa parte como residencia durante 2 de los últimos 5 años.

- ✓ El uso comercial dentro del área habitable no requiere asignación de ganancia entre la vivienda y el negocio
- ✓ El uso comercial en una estructura o unidad separada requiere asignación y se informa en el Formulario 4797
- ✓ La parte comercial separada no es excluible a menos que se haya usado como residencia durante 2 de los últimos 5 años

CHAPTER 13

Federal Estate and Gift Tax

13.1 Aumento del monto de exclusión básico para 2026

La Working Families Tax Cuts Bill (WFTC, también conocida como One Big Beautiful Bill Act, OBBBA), firmada como ley el 4 de julio de 2025 como Ley Pública 119-21, modificó la ley federal en virtud del IRC § 2010(c)(3) para aumentar el monto de exclusión básico a \$15,000,000 para el año calendario 2026. Este es el monto que una persona puede transferir (en vida mediante donaciones o al fallecer mediante sucesión) libre del impuesto federal sobre sucesiones y donaciones. Es ley federal administrada por el IRS, aplicable en todo el país.

- ✓ Según la ley federal (IRC § 2010(c)(3), IRS), el monto de exclusión básico es de \$15,000,000 para 2026
- ✓ El aumento fue promulgado por la Working Families Tax Cuts Bill, Ley Pública 119-21, firmada el 4 de julio de 2025

13.2 Exclusión básica del impuesto federal sobre el patrimonio según el año de fallecimiento

El impuesto federal sobre el patrimonio utiliza una exclusión básica vinculada al año de fallecimiento del causante, que se declara en el Formulario 706 (United States Estate and Generation-Skipping Transfer Tax Return). La exclusión ha aumentado con el tiempo: 13,610,000 dólares (2024), 13,990,000 dólares (2025) y 15,000,000 dólares (2026). Los patrimonios por debajo de este umbral generalmente no adeudan impuesto federal sobre el patrimonio. Es una norma federal uniforme administrada por el IRS.

- ✓ Según la ley federal (IRS, Formulario 706), la exclusión del impuesto sobre el patrimonio se basa en el año de fallecimiento del causante
- ✓ 2024 = 13,610,000 dólares; 2025 = 13,990,000 dólares; 2026 = 15,000,000 dólares
- ✓ El Formulario 706 es la declaración federal del impuesto sobre el patrimonio; no existe variación estatal en el monto de la exclusión federal

13.3 Portabilidad de la exclusión conyugal no utilizada

A partir del 1 de enero de 2011, según la ley federal, el patrimonio de un causante que deja cónyuge sobreviviente puede optar por transferir al cónyuge sobreviviente cualquier cantidad de exclusión básica no utilizada del causante (portabilidad). Esta elección debe realizarse en una declaración federal del impuesto sobre el patrimonio (Formulario 706) presentada oportunamente para el cónyuge fallecido. Esto permite que un cónyuge sobreviviente combine efectivamente ambas exclusiones.

- ✓ Según la ley federal (IRS), un cónyuge sobreviviente puede heredar la exclusión no utilizada del cónyuge fallecido (portabilidad)
- ✓ La elección de portabilidad debe realizarse en el Formulario 706 de declaración del impuesto sobre el patrimonio presentado oportunamente
- ✓ La portabilidad ha estado disponible para causantes fallecidos a partir del 1 de enero de 2011

13.4 Montos de la exclusión anual del impuesto federal sobre donaciones

Según la ley federal, un donante puede dar hasta el monto de la exclusión anual por donatario cada año sin incurrir en el impuesto federal sobre donaciones ni usar parte de la exclusión básica vitalicia. La exclusión anual por donatario es de \$18,000 (2024) y \$19,000 (2025 y 2026). Esto es relevante en bienes raíces cuando se donan propiedades o intereses parciales. El impuesto sobre donaciones se declara en el Formulario 709.

- ✓ Según la ley federal (IRS, Formulario 709), la exclusión anual del impuesto sobre donaciones es por donatario, por año
- ✓ 2024 = \$18,000; 2025 = \$19,000; 2026 = \$19,000 por donatario
- ✓ Las donaciones dentro de la exclusión anual no consumen el monto de la exclusión básica vitalicia

13.5 Aumento de la exclusión anual para el cónyuge no ciudadano

Según la ley federal (IRC § 2503 y 2523(i)(2), administrada por el IRS), las donaciones a un cónyuge que no es ciudadano de los EE. UU. reciben una exclusión anual mayor que el monto estándar por donatario porque la deducción marital ilimitada no se aplica a los cónyuges no ciudadanos. Para el año calendario 2026, los primeros \$194,000 de donaciones a un cónyuge no ciudadano (excepto las donaciones de intereses futuros) quedan excluidos de las donaciones sujetas a impuestos. Esto es importante cuando los cónyuges transfieren intereses sobre bienes inmuebles a un cónyuge no ciudadano.

- ✓ Para 2026, los primeros \$194,000 de donaciones a un cónyuge no ciudadano quedan excluidos de las donaciones sujetas a impuestos
- ✓ Esta exclusión mayor reemplaza el monto estándar de \$19,000 por donatario para los cónyuges no ciudadanos
- ✓ Las donaciones de intereses futuros no califican para esta exclusión

CHAPTER 14

Dodd-Frank Act: CFPB and Mortgage Reform

14.1 Creación de la CFPB en virtud de Dodd-Frank

El Título X de la Ley Dodd-Frank de Reforma de Wall Street y Protección del Consumidor (Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, Pub. L. No. 111-203) creó la Oficina de Protección Financiera del Consumidor (Bureau of Consumer Financial Protection, CFPB) como supervisor federal, regulador y ente de aplicación de la ley contra prácticas injustas, engañosas, abusivas o de otro modo prohibidas relacionadas con la mayoría de los productos y servicios financieros para consumidores, incluidas las hipotecas. La mayor parte de la autoridad normativa de la FTC sobre productos financieros para consumidores fue transferida a la CFPB, mientras que la FTC conservó toda su autoridad de aplicación de la ley y parte de su autoridad normativa.

- ✓ El Título X de Dodd-Frank estableció la CFPB federal como regulador y ente de aplicación de la ley para productos y servicios financieros para consumidores
- ✓ La CFPB se enfoca en prácticas injustas, engañosas, abusivas o de otro modo prohibidas (UDAAP)
- ✓ La mayor parte de la autoridad normativa de la FTC fue transferida a la CFPB; la FTC conservó su autoridad de aplicación de la ley y parte de su autoridad normativa
- ✓ Esta es una ley FEDERAL aplicada de manera uniforme en todo el país — nunca atribuirle a un estatuto o agencia estatal

14.2 Integración de las divulgaciones hipotecarias de TILA y RESPA

Según la ley federal, Dodd-Frank establece mejoras en las divulgaciones financieras, incluida la integración de las divulgaciones hipotecarias requeridas por la Truth in Lending Act (TILA) y la Real Estate Settlement Procedures Act (RESPA). Esta integración dio lugar a la regla TRID (Divulgación Integrada TILA-RESPA) de la CFPB, que produjo los formularios Loan Estimate y Closing Disclosure utilizados en transacciones hipotecarias residenciales.

- ✓ Dodd-Frank exigió la integración de las divulgaciones hipotecarias de TILA y RESPA
- ✓ La integración se implementa mediante la regla TRID de la CFPB (Loan Estimate y Closing Disclosure)
- ✓ Estos son requisitos federales de divulgación que se aplican a nivel nacional

14.3 Enmiendas de reforma hipotecaria conforme al Título XIV

Conforme a la ley federal, el Título XIV de Dodd-Frank modifica la Ley de Veracidad en los Préstamos (TILA), la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (ECOA) y otras leyes financieras de consumo para prevenir abusos relacionados con hipotecas y mejorar la disponibilidad de crédito hipotecario responsable y asequible. Aborda incentivos basados en compensación, orientación inapropiada, discriminación, hipotecas de alto costo, servicio de préstamos hipotecarios, estándares federales mínimos de préstamo y avalúos.

- ✓ El Título XIV modifica la TILA y la ECOA para prevenir abusos relacionados con hipotecas
- ✓ Prohíbe la orientación inapropiada, la discriminación y las prácticas abusivas, injustas, engañosas o predatorias
- ✓ Regula los incentivos basados en la compensación de los originadores de préstamos y las hipotecas de alto costo
- ✓ Estos son estándares FEDERALES que se aplican uniformemente en todo el país

14.4 Estándares mínimos de préstamo y capacidad de pago

Según la ley federal, el Título XIV estableció estándares mínimos federales de préstamo para hipotecas, formando la base del marco de Capacidad de Pago/Préstamo Hipotecario Calificado (ATR/QM). Los prestamistas deben hacer una determinación razonable y de buena fe de que un prestatario tiene la capacidad de pagar un préstamo hipotecario. Los préstamos que cumplen con los criterios de Préstamo Hipotecario Calificado reciben ciertas protecciones legales.

- ✓ El Título XIV creó estándares mínimos federales de préstamo que subyacen a la regla ATR/QM
- ✓ Los prestamistas deben determinar razonablemente la capacidad de pago de un prestatario antes de otorgar un préstamo hipotecario
- ✓ Los Préstamos Hipotecarios Calificados que cumplen con criterios definidos reciben protección legal contra responsabilidad

14.5 Deber de cuidado y licencia del originador hipotecario

Según la ley federal (la Ley de Veracidad en los Préstamos, modificada por el Título XIV de Dodd-Frank, aplicada por la Oficina de Protección Financiera del Consumidor (CFPB)), todos los originadores hipotecarios tienen un deber de cuidado hacia los prestatarios. Los originadores deben estar debidamente calificados, registrados y con licencia según corresponda, y deben cumplir con las regulaciones federales que rigen sus operaciones. Esto establece un estándar federal para la conducta de los originadores de préstamos hipotecarios (MLO) que se aplica a nivel nacional.

- ✓ La ley federal impone un deber de cuidado a todos los originadores hipotecarios (15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § 1402)
- ✓ Los originadores hipotecarios deben estar debidamente calificados, registrados y con licencia según sea necesario
- ✓ Los originadores deben cumplir con las regulaciones federales que supervisan sus operaciones

14.6 Requisito de capacidad de pago (Ability-to-Repay, ATR)

Según la ley federal (TILA, Dodd-Frank § 1411, CFPB), los acreedores no pueden otorgar un préstamo hipotecario residencial a menos que determinen razonablemente, con base en información verificada, que el prestatario tiene la capacidad de pagar el préstamo. La determinación debe considerar el historial crediticio del prestatario, los ingresos actuales, los ingresos previstos y otros factores pertinentes. Esta es la regla federal fundamental de capacidad de pago (ATR).

- ✓ Los acreedores deben determinar razonablemente la capacidad de pago de un prestatario antes de otorgar un préstamo hipotecario residencial (15 U.S.C. § 1639(c), Dodd-Frank § 1411)
- ✓ La determinación debe basarse en el historial crediticio, los ingresos actuales, los ingresos previstos y otros factores
- ✓ Se aplica a los préstamos hipotecarios residenciales en todo el país como estándar mínimo federal

14.7 Presunción de capacidad de pago para hipotecas calificadas

Según la ley federal (Dodd-Frank § 1412, CFPB), ciertas categorías enumeradas de hipotecas conllevan la presunción de que el prestatario tiene la capacidad de pago. Estos préstamos que cumplen los requisitos constituyen la base del marco de Hipoteca Calificada (Qualified Mortgage, QM), y otorgan a los prestamistas un puerto seguro o una presunción de cumplimiento con la regla de Capacidad de Pago (Ability-to-Repay).

- ✓ Ciertos tipos de hipotecas conllevan una presunción de capacidad de pago (Dodd-Frank § 1412)
- ✓ Estos préstamos que cumplen los requisitos forman la categoría federal de Hipoteca Calificada (Qualified Mortgage, QM)
- ✓ Los reguladores federales (CFPB) determinan qué hipotecas califican

14.8 Definición de hipoteca de alto costo según HOEPA

Conforme a la legislación federal (TILA/HOEPA, 15 U.S.C. § 1602, Dodd-Frank § 1431, CFPB), una hipoteca se clasifica como “de alto costo” según cuánto exceda su tasa de interés la tasa promedio de oferta principal (APOR). Una primera hipoteca califica si su tasa es más de 6.5 puntos porcentuales superior a la APOR; una hipoteca subordinada (segunda) califica si su tasa es más de 8.5 puntos porcentuales superior a la APOR, junto con otros umbrales enumerados. Las hipotecas de alto costo activan protecciones federales reforzadas bajo HOEPA.

- ✓ La primera hipoteca es de alto costo si la tasa excede la tasa promedio de oferta principal en más de 6.5% (Dodd-Frank § 1431)
- ✓ La hipoteca de segundo rango o subordinada es de alto costo si la tasa excede la APOR en más de 8.5%
- ✓ La clasificación activa protecciones adicionales al consumidor bajo HOEPA conforme a la legislación federal

14.9 Prohibición de HOEPA de los pagos globo y los términos predatorios

Según la ley federal (HOEPA, 15 U.S.C. § 1639, Dodd-Frank § § 1432–1433, CFPB), las hipotecas de alto costo están sujetas a prohibiciones estrictas. Se prohíben los pagos globo que aumentan rápidamente de modo que los pagos programados llegan a ser el doble del promedio de los pagos anteriores. Los acreedores tampoco pueden recomendar o fomentar el incumplimiento de un préstamo anterior, imponer grandes cargos por mora, acelerar la deuda, financiar cargos por pago anticipado, penalizaciones, puntos o cargos, ni estructurar un préstamo para eludir estos requisitos.

- ✓ Se prohíben los pagos globo que aumenten hasta el doble del promedio de los pagos anteriores en las hipotecas de alto costo (Dodd-Frank § 1432)
- ✓ Los acreedores no pueden recomendar ni fomentar el incumplimiento de un préstamo anterior (Dodd-Frank § 1433)
- ✓ Los acreedores no pueden financiar cargos por pago anticipado, penalizaciones, puntos o cargos, ni estructurar un préstamo para eludir las reglas

14.10 Función de aplicación de la FTC sobre las tasaciones de viviendas

Según la ley federal, el Título XIV aborda las tasaciones y otorga a la FTC una nueva función de aplicación de la ley en relación con las tasaciones de viviendas. Esto respalda los requisitos de independencia de las tasaciones que protegen la integridad de las valoraciones en las transacciones hipotecarias.

- ✓ El Título XIV otorga a la FTC una nueva función federal de aplicación de la ley sobre las tasaciones de viviendas
- ✓ La Ley aborda las tasaciones para promover la independencia de las tasaciones en los préstamos hipotecarios

14.11 Penalizaciones por prepago prohibidas

Según la ley federal (Dodd-Frank § 1414, CFPB), ciertos tipos de penalizaciones por prepago están prohibidas en los préstamos hipotecarios residenciales cubiertos. Esto limita la capacidad de un acreedor para cobrar a los prestatarios por pagar un préstamo anticipadamente, protegiendo a los consumidores de estructuras de penalización depredadoras.

- ✓ Ciertas penalizaciones por prepago están prohibidas según la ley federal (Dodd-Frank § 1414)
- ✓ Las restricciones aplican a los préstamos hipotecarios residenciales cubiertos

14.12 Recursos del prestatario y excepción por fraude bajo la ATR

Según la ley federal (15 U.S.C. § 1640, Dodd-Frank § 1413), una violación por parte de un acreedor de las normas hipotecarias mínimas puede ser alegada por un prestatario como defensa para compensar o recuperar daños. Sin embargo, si un prestatario comete fraude al obtener la hipoteca, el acreedor no incurre en responsabilidad (Dodd-Frank § 1417).

- ✓ Una violación de las normas mínimas federales puede ser utilizada por un prestatario como defensa para compensar o recuperar daños (Dodd-Frank § 1413)
- ✓ Un acreedor no es responsable si el prestatario cometió fraude al obtener la hipoteca (Dodd-Frank § 1417)

CHAPTER 15

Fair Housing Act: Protected Classes and Prohibited Acts

15.1 Clases protegidas a nivel federal bajo la Ley de Vivienda Justa

La Ley federal de Vivienda Justa (Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968), aplicada por la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD, prohíbe la discriminación en la vivienda basada en siete clases protegidas. La protección por situación familiar abarca hogares con niños menores de 18 años que viven con un progenitor o custodio legal, mujeres embarazadas y personas que están obteniendo la custodia de un menor. Los candidatos al examen deben memorizar las siete clases.

- ✓ Las siete clases protegidas a nivel federal son: raza, color, origen nacional, religión, sexo, situación familiar y discapacidad
- ✓ La situación familiar incluye niños menores de 18 años, mujeres embarazadas y personas en proceso de obtener la custodia de un menor
- ✓ La Ley es una ley federal aplicada por el HUD y se aplica de manera uniforme en todo el país

15.2 Viviendas cubiertas y exenciones

Según la ley federal, la Fair Housing Act cubre la mayoría de las viviendas, pero existen ciertas exenciones limitadas. Sin embargo, la prohibición de la publicidad discriminatoria se aplica a TODAS las viviendas, incluso a las propiedades que de otro modo estarían exentas.

- ✓ Las exenciones pueden aplicarse a edificios ocupados por el propietario con no más de cuatro unidades
- ✓ Las viviendas unifamiliares vendidas o alquiladas sin intermediario pueden estar exentas
- ✓ Las viviendas operadas por organizaciones religiosas y clubes privados que limitan la ocupación a miembros pueden estar exentas
- ✓ La prohibición de la publicidad discriminatoria se aplica incluso a las viviendas que de otro modo estarían exentas

15.3 Actos prohibidos en la venta y alquiler de vivienda

Según la Ley federal de Vivienda Justa (Fair Housing Act), nadie puede realizar acciones discriminatorias especificadas basadas en una clase protegida en la venta o alquiler de vivienda. Esto incluye la dirección discriminatoria (steering), el blockbusting y negar el acceso a servicios inmobiliarios como un servicio de listado múltiple (MLS).

- ✓ No se puede negar a alquilar o vender, negarse a negociar, o hacer que la vivienda no esté disponible por motivos de una clase protegida
- ✓ No se pueden establecer términos, condiciones o privilegios diferentes, ni proporcionar servicios o instalaciones diferentes
- ✓ No se puede negar falsamente que la vivienda esté disponible para inspección, venta o alquiler
- ✓ Se prohíbe el blockbusting (persuadir a propietarios de vender con fines de lucro al sugerir que un grupo protegido se está mudando al área)
- ✓ No se puede negar el acceso o la membresía a un servicio como un MLS relacionado con la venta o alquiler de viviendas

15.4 Actos prohibidos en la concesión de préstamos hipotecarios

La Ley federal de Vivienda Justa (Fair Housing Act) prohíbe la discriminación en la concesión de préstamos hipotecarios por pertenecer a una clase protegida, y abarca toda la gama de actividades de préstamo, incluidos la tasación y la compra de préstamos.

- ✓ No se puede negar a conceder un préstamo hipotecario ni negarse a proporcionar información sobre el préstamo por motivos de clase protegida
- ✓ No se pueden imponer términos o condiciones diferentes, como tasas de interés, puntos o cargos
- ✓ No se puede discriminar en la tasación de una propiedad
- ✓ No se puede negar a comprar un préstamo ni establecer términos diferentes para comprar un préstamo

15.5 Actos prohibidos adicionales: interferencia y publicidad

Más allá de la venta, el alquiler y el préstamo, la Ley federal de Vivienda Justa (Fair Housing Act) prohíbe intimidar o interferir con los derechos de vivienda justa, publicar declaraciones discriminatorias y discriminar en el seguro de propietarios de vivienda.

- ✓ No se puede amenazar, coaccionar, intimidar ni interferir con ninguna persona que ejerza un derecho de vivienda justa o que ayude a otras a ejercerlo.
- ✓ No se puede hacer, imprimir ni publicar ninguna declaración que indique una preferencia o limitación discriminatoria.
- ✓ La prohibición de publicidad se aplica incluso a viviendas unifamiliares y a viviendas ocupadas por sus propietarios que de otro modo estarían exentas.
- ✓ No se puede negar o discriminar en la cobertura de seguro de propietarios de vivienda por motivos de

una clase protegida.

15.6 Modificaciones y adaptaciones razonables

Según la Ley federal de Vivienda Justa (Fair Housing Act), los proveedores de vivienda deben permitir modificaciones razonables y realizar adaptaciones razonables para las personas con discapacidades. Las modificaciones (cambios físicos) corren por cuenta del inquilino; las adaptaciones son cambios en reglas, políticas o servicios. La protección por discapacidad se extiende a quienes tienen antecedentes de una discapacidad o son considerados como personas con una discapacidad.

- ✓ Un proveedor no puede negarse a permitir MODIFICACIONES razonables a la vivienda o a las áreas comunes por cuenta del inquilino
- ✓ El arrendador puede exigir que el inquilino restaure la propiedad a su estado original al mudarse (cuando sea razonable)
- ✓ Un proveedor no puede negarse a realizar ADAPTACIONES razonables en reglas, políticas, prácticas o servicios
- ✓ Ejemplo: una política de “no se permiten mascotas” debe permitir un perro guía; se debe proporcionar estacionamiento asignado si es necesario para el acceso
- ✓ La ley NO protege a una persona que represente una amenaza directa para la salud o seguridad de otras o que actualmente consuma drogas ilegales

15.7 Exención para viviendas para personas mayores

Según la Ley federal de Vivienda Justa (Fair Housing Act), las viviendas para personas mayores que cumplen los requisitos están exentas de responsabilidad por discriminación por estado familiar y pueden rechazar legalmente a familias con hijos menores. Los candidatos deben conocer los requisitos de «55 años o más». La exención NO exime de la discriminación basada en otras clases protegidas.

- ✓ Las viviendas exentas para personas mayores pueden rechazar legalmente alquilar/vender a familias con hijos menores
- ✓ Califica si: es un programa estatal/federal para personas mayores, o está destinada y ocupada únicamente por personas de 62 años o más, o se opera para personas de 55 años o más
- ✓ Para la exención de «55 años o más»: al menos el 80 % de las unidades debe tener al menos un ocupante de 55 años o más
- ✓ Debe publicar/cumplir políticas que demuestren la intención de operar como vivienda para personas de 55 años o más y cumplir con las reglas de verificación de edad de HUD
- ✓ La exención NO protege contra la discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad u origen nacional

15.8 Requisitos de accesibilidad para edificios multifamiliares nuevos

Conforme a la ley federal, los edificios multifamiliares con cuatro o más unidades ocupadas por primera vez después del 13 de marzo de 1991 deben cumplir con requisitos específicos de diseño y construcción en materia de accesibilidad.

- ✓ Se aplica a edificios de cuatro o más unidades ocupadas por primera vez después del 13 de marzo de 1991
- ✓ En edificios con ascensor, todas las unidades deben cumplir con los requisitos de accesibilidad (ruta accesible, controles, paredes del baño reforzadas para barras de apoyo, cocinas y baños utilizables)
- ✓ En edificios sin ascensor, los requisitos se aplican únicamente a las unidades de planta baja
- ✓ Estos requisitos federales no sustituyen las normas de accesibilidad más estrictas estatales o locales

15.9 La discriminación por sexo incluye la orientación sexual y la identidad de género

La Ley federal de Vivienda Justa (Fair Housing Act) enumera siete clases protegidas: raza, color, religión, origen nacional, sexo, situación familiar y discapacidad. Desde el 11 de febrero de 2021, la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO) del HUD interpreta la prohibición de la discriminación por sexo de la Ley como inclusiva de la discriminación por orientación sexual e identidad de género, aplicando el razonamiento de la Corte Suprema en *Bostock v. Clayton County* (2020). El HUD acepta e investiga quejas que alegan dicha discriminación, y aplica la Ley sobre esa base. La orientación sexual y la identidad de género no se añaden como términos separados en el estatuto; la protección proviene del significado de «sexo». Muchos estados y localidades también las enumeran expresamente como clases protegidas en sus propias leyes de vivienda justa. Fuente: Memorando del FHEO del HUD, «Implementation of Executive Order 13988 on the Enforcement of the Fair Housing Act», 2021-02-11; *Bostock v. Clayton County*, 590 U.S. 644 (2020).

- ✓ Desde el 11 de febrero de 2021, el HUD interpreta que «sexo» en la Ley federal de Vivienda Justa incluye la orientación sexual y la identidad de género
- ✓ El HUD acepta e investiga quejas de vivienda justa basadas en discriminación por orientación sexual o identidad de género
- ✓ El estatuto sigue enumerando siete clases protegidas; la protección fluye a través del significado de «sexo» (razonamiento de *Bostock*), no de una nueva clase enumerada
- ✓ Muchas leyes estatales y locales de vivienda justa añaden la orientación sexual y la identidad de género como clases expresamente protegidas

CHAPTER 16

Fair Housing Act: Enforcement and Remedies

16.1 Presentación de una queja ante HUD y plazos

Según la ley federal, una persona que cree que se han violado sus derechos de vivienda justa puede presentar una queja ante HUD en línea, por carta o por teléfono. Los candidatos deben conocer el plazo administrativo de presentación de un año.

- ✓ Una queja ante HUD debe presentarse dentro de un año después de que ocurriera o terminara la discriminación alegada
- ✓ Las quejas pueden presentarse en línea, por carta o por teléfono ante la oficina de HUD más cercana
- ✓ La queja debe identificar al denunciante, al demandado, la vivienda involucrada, la violación alegada y las fechas

16.2 Investigación, conciliación y cumplimiento del HUD

Después de presentarse una queja, el HUD investiga para determinar si existe causa razonable, ofrece conciliación y puede proceder a una audiencia ante un Juez de Derecho Administrativo o a un juicio civil federal. Los candidatos deben comprender la vía de cumplimiento y los remedios disponibles.

- ✓ El HUD debe ofrecer a ambas partes la oportunidad de resolver la queja mediante un Acuerdo de Conciliación voluntario
- ✓ El HUD investiga y emite una Determinación de Causa Razonable y un Cargo si se encuentra discriminación
- ✓ Las partes tienen 20 días después del Cargo para elegir una audiencia ante un Juez de Derecho Administrativo del HUD o un juicio civil federal
- ✓ Un juez de derecho administrativo (ALJ) puede otorgar daños compensatorios, medidas cautelares o reparación equitativa, honorarios de abogado y sanciones civiles a favor del HUD; un tribunal federal puede otorgar daños punitivos

16.3 Opción de demanda privada y plazo de dos años

Según la Ley federal de Vivienda Justa (Fair Housing Act), una persona agraviada puede presentar una demanda civil privada en un tribunal federal, independientemente de una queja ante HUD o además de ella. Los candidatos deben distinguir el plazo de dos años para la demanda privada del plazo de un año para la queja ante HUD.

- ✓ Una demanda civil privada puede presentarse dentro de los dos años posteriores al acto discriminatorio más reciente, con o sin haber presentado primero una queja ante HUD
- ✓ El tiempo que HUD dedica a procesar una queja no se cuenta dentro del período de dos años
- ✓ Una demanda privada queda impedida si el denunciante firmó un Acuerdo de Conciliación de HUD o si ya comenzó una audiencia ante un juez administrativo (ALJ) de HUD
- ✓ El Fiscal General puede demandar en un tribunal federal por un patrón o práctica de discriminación en la vivienda

CHAPTER 17

Buyer Representation (NAR Settlement 2024)

17.1 Acuerdo escrito de representación del comprador antes de las visitas

Según los cambios de prácticas a nivel nacional exigidos por el acuerdo de conciliación de la National Association of REALTORS® (NAR), con vigencia desde el 17 de agosto de 2024, un participante del MLS que trabaje con un comprador debe celebrar un acuerdo escrito de representación del comprador antes de realizar visitas a una vivienda con ese comprador, ya sea en persona o de manera virtual. El acuerdo debe indicar el monto o la tasa específica de compensación que recibirá el corredor del comprador, expresado de forma objetiva y no abierta, y debe revelar que las comisiones de corretaje no están fijadas por ley y son totalmente negociables. El corredor del comprador no puede recibir una compensación por servicios de corretaje que exceda el monto acordado con el comprador. Las ofertas de compensación a los corredores de compradores ya no pueden mostrarse en un MLS; la compensación aún puede negociarse fuera del MLS, y los vendedores aún pueden ofrecer concesiones (como créditos para costos de cierre) en el MLS siempre que no estén condicionadas al pago de un corredor del comprador. Fuente: acuerdo de conciliación de la NAR (Burnett v. NAR), cambios de prácticas con vigencia desde el 2024-08-17; nar.realtor/the-facts.

- ✓ Desde el 2024-08-17, los participantes del MLS deben tener un acuerdo escrito de representación del comprador firmado antes de visitar una vivienda con un comprador (en persona o virtualmente)
- ✓ El acuerdo escrito debe indicar el monto o la tasa específica de compensación de forma objetiva y no abierta, y revelar que las comisiones son totalmente negociables y no están fijadas por ley
- ✓ Un corredor del comprador no puede recibir una compensación que exceda el monto acordado en el acuerdo con el comprador
- ✓ Las ofertas de compensación al corredor del comprador ya no pueden mostrarse en el MLS; pueden negociarse fuera del MLS
- ✓ Las concesiones del vendedor pueden aparecer en el MLS solo si no están condicionadas al uso de, o al pago a, un corredor del comprador