

Para la mayoría de la gente, su casa constituye su mayor inversión financiera que realice alguna vez. Obtener una póliza de seguro de título para propietario residencial (Póliza de Propietario Residencial) protege dicha inversión. En Old Republic National Insurance Company, nos esforzamos por brindarles a nuestros clientes la información necesaria para tomar decisiones informadas sobre su Póliza de Propietario Residencial. Al momento de haber recibido su Compromiso de Seguro de Título, también recibió un formulario en el que se le preguntaba si deseaba contratar coberturas adicionales que mejoran la cobertura estándar de su Póliza de Propietario Residencial. A continuación se explican con más detalle las coberturas superiores para Texas.

Modificación de la Excepción al Área y los Límites*

Su Póliza de Propietario Residencial contendrá la siguiente excepción a la cobertura: «*Toda discrepancia, conflicto o faltante en los límites del área o linderos, o bien toda usurpación o protrusión, o toda superposición de mejoras*».

Si usted contrata esta cobertura superior, ello implica que el párrafo precedente quedará modificado según la siguiente redacción: «*Faltantes en el área*». Usted estará asegurado contra pérdidas, costos, honorarios y gastos de abogados que surjan de discrepancias, conflictos en los límites de linderos, usurpaciones, protrusiones o superposiciones de mejoras que no se exhiban en su plano catastral y que no se conozcan al momento del cierre de la operación.

Endoso por restricciones, usurpaciones y explotación de minerales (T-19.1)*

Si usted contrata esta cobertura superior, se le adjuntará el endoso T-19.1 que formará parte constitutiva de su Póliza de Propietario Residencial. Entre otras materias cubiertas y salvo supresión en contrario, el endoso T-19.1 brinda cobertura adicional respecto de los siguientes conceptos:

Restricciones: Violaciones desconocidas de pactos restrictivos exigibles y vigentes a la fecha de su Póliza de Propietario Residencial.

Usurpaciones: Las usurpaciones de sus mejoras sobre el terreno lindero o las mejoras de su vecino que usurpen su terreno que no se exhiban en su plano catastral.

Minerales: Ciertos daños a la superficie de su terreno que resulten de la extracción o el desarrollo de minerales.

¿Cuánto cuesta?

La Modificación de la Excepción al Área y los Límites es un 5% de la prima básica de su seguro de título, pero no menor a US\$50.

El Endoso por restricciones, usurpaciones y explotación de minerales (T-19.1) es un 10% de la prima básica de su seguro de título si lo contratase solo, pero no menor a US\$50.

Si contrata AMBAS coberturas, entonces el costo del Endoso por restricciones, usurpaciones y explotación de minerales se reduce a sólo un 5% de la prima básica de su seguro de título. Eso significa que recibirá ambas coberturas al precio de una. Recuerde que los cargos por las coberturas superiores son gastos que se cobran por única vez al momento de cerrar la transacción. Si las contrata, las coberturas superiores permanecerán vigentes mientras usted o sus herederos sean titulares del inmueble, ¡sea que dicha condición se extienda por 5 o 105 años!



***No se olvide de que:** Se necesita un relevamiento catastral satisfactorio para obtener las coberturas superiores que se describen más arriba. Después de recibir el plano catastral, Old Republic Title podrá formular excepciones específicas en su Póliza de Propietario Residencial a cuestiones que consten en el informe catastral o bien suprimir determinadas disposiciones del endoso T-19.1. En consecuencia, resulta importante entender que usted no contará con las coberturas de cuestiones reflejadas en su actual informe catastral o cuestiones de las que se tome conocimiento al momento del cierre de la operación.

Ya sea que esté comprando su primera o quinta casa, entendemos que el proceso de cierre puede resultar estresante. Si hay algo que podemos hacer para facilitar el proceso, no dude en comunicarse con su agente fiduciario.

For most people, your home is the single largest financial investment you will ever make. Obtaining a Residential Owner's Policy of Title Insurance (Residential Owner's Policy) protects that investment. At Old Republic National Title Insurance Company, we strive to provide our customers with the information necessary to make informed decisions about their Residential Owner's Policy. When you received your Commitment for Title Insurance, you also received a form asking if you would like to purchase additional coverages that enhance the standard coverage of your Residential Owner's Policy. The enhanced coverages for Texas are explained in more detail below.

Amendment of Exception to Area & Boundaries*

Your standard Residential Owner's Policy will contain the following exception to coverage: *"Any discrepancies, conflicts, or shortages in area or boundary lines, or any encroachments or protrusions, or any overlapping of improvements."*

If you purchase this enhanced coverage, that means the paragraph above will be amended to read: *"Shortages in area."* You will be insured for loss, costs, and attorney's fees and expenses resulting from discrepancies, conflicts in boundary lines, encroachment, protrusions, or overlapping of improvements not shown on your survey and not known at the time of closing.

Restrictions, Encroachments, Minerals Endorsement (T-19.1)*

If you purchase this enhanced coverage, the T-19.1 endorsement will be attached to, and become part of, your Residential Owner's Policy. Amongst other covered matters, and unless otherwise deleted, the T-19.1 endorsement provides additional coverage for the following:

Restrictions: Unknown violations of enforceable restrictive covenants existing as of the date of your Residential Owner's Policy.

Encroachments: Encroachments of your improvements onto neighboring land or your neighbor's improvements encroaching onto your land which are not shown on your survey.

Minerals: Certain damages to the surface of your land resulting from the extraction or development of minerals.

How Much Does it Cost?

The Amendment of Exception to Area & Boundaries is 5% of your basic title insurance premium, but not less than \$50.

The Restrictions, Encroachments and Minerals Endorsement (T-19.1) is 10% of your basic title insurance premium if purchased alone, but not less than \$50.

If BOTH coverages are purchased, then the cost of the Restrictions, Encroachments and Minerals Endorsement is reduced to only 5% of your basic title insurance premium. That means you receive both coverages for the price of one. Remember, the charges for enhanced coverages are one-time-only fees collected at closing. If purchased, the enhanced coverages last for as long as you or your heirs own your home—whether that is five years or 105 years!

Whether you are buying your first home or your fifth, we understand the closing process can be stressful. If there is anything we can do to make the process easier, please do not hesitate to contact your escrow officer.



***Don't Forget:** A satisfactory survey of the property is necessary to obtain the enhanced coverages discussed above. After receipt of the survey, Old Republic Title may make specific exceptions in your Residential Owner's Policy to matters shown on the survey or delete certain provisions of the T-19.1 endorsement. Consequently, it is important to understand that you will not have coverages for matters reflected on your current survey or matters known at the time of closing.

