GUÍA DE COMPRA DEL HOGAR

Shane Sauer
Sales Manager
Greystone Title Agency, LLC
6028266140
4806248610
shsauer@greystonetitle.com

Provided by an Independent Policy-Issuing Agent of First American Title Insurance Company
First American Title Insurance Company makes no express or implied warranty respecting the information presented and assumes no responsibility for errors or omissions. First American, the eagle logo, First American Title, and firstam.com are registered trademarks or trademarks of First American Financial Corporation and/or its affiliates.
AMD: 02/2020

www.greystonetitle.com

©2021 First American Financial Corporation and/or its affiliates. All rights reserved. NYSE: FAF

TABLA de contenido

TABLA DE CONTENIDO 6

REFERENCIA RÁPIDA 3

ALQUILE O COMPRE ... USTED DECIDE 4

PREPARACIÓN DE SOLICITUD DE PRÉSTAMO 4

¿CUÁNTO HOGAR PUEDE PAGAR? 5

OBTENIENDO UN NUEVO PRÉSTAMO 6

PROTEGE TU INFORMACIÓN 6

PROFESIONALES CLAVE INVOLUCRADO EN UNA TRANSACCIÓN DE BIENES RAÍCES 7

CUADRO DE COMPARACIÓN DEL HOGAR 8

SEGURO DE TÍTULO 9

PROBLEMAS COMUNES DE TÍTULO 10

¿QUÉ ES EL FIDEICOMISO? 11

CONSEJOS DE CIERRE POR CORREO 11

QUÉ EVITAR DURANTE EL PROCESO DE CIERRE 12

DÍA DE CIERRE 13

LISTA PARA LA MUDANZA 14

CONSEJOS PARA MUDARSE CON MASCOTAS 14

¿QUÉ SUCEDE DESPUÉS DEL CIERRE? 15

TÉRMINOS PARA SABER 16

REFERENCIA rápida

Agente de Custodia #	
Nueva dirección	
Ciudad / Estado / Código Postal	

Complete as seguintes informações assim que estiverem disponíveis.

AGENTE DE BIENES RAÍCES	
Nombre	
Miembros del Equipo	
Compañía	
Dirección	
Ciudad/Estado/Zona postal	
Teléfono #	
Celular #	
Fax #	
Correo electrónico	
Sitio en la red	

AGENTE DEL CIERRE O ABOGADO	
Nombre	
Teléfono #	
Fax #	
Correo electrónico	

Asistente	
Teléfono #	
Correo electrónico	

Dirección	
Ciudad/Estado/Zona postal	

SERVICIOS	EMPRESA	TELÉFONO #	CUENTA #	FECHA DE ACTIVACIÓN
Internet				
Cable/Satélite				
Gas				
Electricidad				

SEGURO DE LA CASA	
Agente actual	
Póliza #	
Teléfono #	
Fecha FINAL	

Nuevo agente	
Teléfono #	
Póliza #	
Fecha de inicio	

Garantía de la casa	
Plan #	
Póliza #	

SERVICIO TELEFÓNICO	
Compañía	
Teléfono #	
Cuenta #	
Nuevo número de teléfono	
Fecha de activación	

NOTAS

Alquile o compre ... **USTED DECIDE**

¿No está seguro si debería comprar una casa? El alquiler que paga podría generar capital en su propio inmueble. ¿Te das cuenta de cuánto pagas en alquiler durante un período de años? La tabla a continuación le brinda una imagen total de lo que le está sucediendo a su dinero. El alquiler que paga se suma a una suma considerable.

ALQUILER	1 AÑO	3 AÑOS	5 AÑOS	10 AÑOS	15 AÑOS	VOLVER
$800	$9,600	$28,800	$48,000	$96,000	$144,000	$0
$900	$10,800	$32,400	$54,000	$108,000	$162,000	$0
$1,000	$12,000	$36,000	$60,000	$120,000	$180,000	$0
$2,000	$24,000	$72,000	$120,000	$240,000	$360,000	$0
$2,500	$30,000	$90,000	$150,000	$300,000	$450,000	$0

ALQUILAR

1. Sin deducciones de pago de intereses
2. El monto del alquiler puede aumentar en cualquier momento
3. Se necesita la aprobación del propietario para cualquier cambio
4. Sin capitalización; tu dinero desaparece para siempre
5. El alquiler es temporal y a menudo está sujeto a un aviso de 30 días.

COMPRAR

1. El interés hipotecario puede ser deducible de impuestos
2. Decorar y hacer cambios, sin aprobación previa.
3. El valor de su propiedad puede aumentar con el tiempo.
4. Su casa se convertirá en un hogar, no en una situación de vida temporal; no estás a merced de un arrendador

PREPARACIÓN de Solicitud de Préstamo

ESTÉ PREPARADO PARA PROPORCIONAR LO SIGUIENTE A SU OFICIAL DE PRÉSTAMO (SEGÚN CORRESPONDA)

- ✓ Domicilios (2 años)
- ✓ Número de CPF
- ✓ Licencia de conducir u otro documento de identificación válido
- ✓ Nombres / direcciones de empleadores (2 años)
- ✓ Últimos dos cheques de pago
- ✓ Declaración del impuesto sobre la renta (2 años)
- ✓ Comprobante de ingresos (2 años)
- ✓ Extracto bancario
- ✓ Préstamos / tarjetas de crédito: nombres, direcciones, números de cuenta y montos pagados
- ✓ Direcciones y valores de otras propiedades de propiedad
- ✓ Fondos para pagar el informe de crédito y la evaluación
- ✓ Valor de propiedad propia
  Su mejor estimación del valor total de su propiedad personal. (automóviles, botes, muebles, joyas, televisión, electrónica, etc.)
- ✓ Para un préstamo hipotecario garantizado:
  Declaración de elegibilidad o formulario DD 214s (préstamo de nómina)
- ✓ Sentencia de divorcio, cuando corresponda
- ✓ Cartas de aclaración sobre solicitudes de crédito o circunstancias especiales

¿CUÁNTO hogar puede pagar?

Los prestamistas cumplen ciertas proporciones al calcular el monto del préstamo para el que sus clientes pueden calificar y las proporciones varían según el prestamista y el programa de préstamos. Póngase en contacto con su oficial de préstamos para determinar con mayor precisión qué rango de precios debe considerar. Muchos usan el 28% de sus ingresos brutos mensuales como el máximo permitido para el pago de su hipoteca (principal / interés / impuestos / seguro o PITI); para su deuda mensual total, la proporción puede ser del 36%. Los gastos mensuales totales significan PITI más deuda a largo plazo (como préstamos para automóviles) y deuda de tarjeta de crédito / revolvente. No incluya otros gastos como comestibles, servicios públicos, ropa, matrícula, etc., para calcular esta proporción.

EJEMPLO DE PAGO DE HIPOTECA *

PRÉSTAMO	3,50%	3,75%	4%	4,25%	4,50%	4,75%	5%	5,25%
$80,000	359	370	382	394	405	417	429	442
$100,000	449	463	477	492	507	522	537	552
$120,000	539	556	573	590	608	626	644	663
$140,000	629	648	668	689	709	730	752	773
$160,000	718	741	764	787	811	835	859	884
$180,000	808	834	859	885	912	939	966	994
$200,000	898	926	955	984	1,013	1,043	1,074	1,104
$220,000	988	1,019	1,050	1,082	1,115	1,148	1,181	1,215
$240,000	1,078	1,111	1,146	1,181	1,216	1,252	1,288	1,325
$260,000	1,168	1,204	1,241	1,279	1,317	1,356	1,396	1,436
$280,000	1,257	1,297	1,337	1,377	1,419	1,461	1,503	1,546
$300,000	1,347	1,389	1,432	1,476	1,520	1,565	1,610	1,657

**Esta fórmula é apenas um guia e não deve ser interpretada como cálculos reais de empréstimos.*

Obteniendo un **NUEVO PRÉSTAMO**

¿CUÁNDO Y DÓNDE SOLICITAR UN PRÉSTAMO? Existen muchas fuentes de préstamos para la vivienda, incluidos bancos, cooperativas de crédito, compañías hipotecarias y agentes hipotecarios. Solicite su préstamo lo antes posible. De hecho, probablemente sea una buena idea saber cuánto puede pagar antes de comenzar a buscar su nuevo hogar. Puede darle más poder de negociación al negociar con un vendedor, especialmente en el mercado actual. Un prestamista puede precalificarlo para un determinado rango de precios y ayudarlo a evitar decepciones más adelante.

¿QUÉ ES EL SEGURO DE PELIGRO (O INCENDIO)? El seguro contra riesgos cubre la vivienda en sí y el prestamista lo exige para proteger su "riesgo" en su hogar. Su prestamista le explicará la cobertura de seguro contra riesgos necesaria. Si está comprando un condominio, ya debería existir una política maestra para incluir su unidad, pero no cubre sus pertenencias personales.

PÓNGASE EN CONTACTO CON SU AGENTE DE SEGURO TEMPRANO en el proceso de compra, ya que esta cobertura debe proporcionarse para que el prestamista libere los fondos del préstamo a su agente de liquidación / cierre. El seguro contra riesgos es uno de los elementos que se pospone con frecuencia hasta el último minuto, lo que puede provocar un retraso en el cierre. Solicite su seguro tan pronto como se apruebe su préstamo; luego proporcione el nombre y el número de teléfono del agente de seguros a su agente de liquidación / cierre. Asegúrese de preguntar sobre la cobertura en la política de su propietario para asegurar sus pertenencias personales y para protegerse contra la responsabilidad por eventos tales como lesiones a los visitantes.

SU PRESTAMISTA ENVIARÁ POR CORREO SOLICITUDES DE VERIFICACIÓN y ordenará una tasación de la propiedad que está comprando. Si su prestamista solicita elementos adicionales, asegúrese de cumplirlos de inmediato para evitar retrasar la aprobación del préstamo.

PROTEGE tu información

Cuando compra, vende o refinancia una vivienda, se le solicitará que envíe información personal a su prestamista y / o agente de liquidación o depósito. Esta información puede incluir números de Seguro Social, números de cuentas bancarias y números de cuentas de crédito y préstamo. Desafortunadamente, los posibles estafadores a veces intentan robar información personal e incluso dinero a través de transacciones inmobiliarias.

PROTÉGETE Y RECUERDA:

- Siempre examine cuidadosamente la dirección de correo electrónico desde la cual recibe actualizaciones en su transacción para asegurarse de que sea correcta. Si un correo electrónico parece sospechoso, notifique a su agente de bienes raíces y de cierre / liquidación de inmediato.
- Llame a su agente de cierre / liquidación de inmediato si recibe un correo electrónico solicitando cambiar las instrucciones de cableado para su transacción.
- Revise cuidadosamente su información personal en su documentación de transacción para asegurarse de que sea correcta.
- Comunique o confirme cualquier cambio en la transacción con su agente inmobiliario y agente de cierre / liquidación por teléfono o en persona.
- No proporcione información sobre usted o su transacción a terceros desconocidos o innecesarios.
- Póngase en contacto con su agente de cierre / liquidación o agente de bienes raíces si sospecha que su dirección de correo electrónico se está utilizando incorrectamente o si no recibe los fondos de manera oportuna.

PROFESIONALES CLAVE

Involucrado en una transacción de bienes raíces

Profesionales expertos y centrados en el cliente están disponibles para responder sus preguntas sobre títulos y acuerdos. A lo largo del proceso de compra, también puede encontrar los siguientes especialistas de la industria que pueden responder profesionalmente preguntas en su área de especialización.

AGENTE DE BIENES RAÍCES Un agente de bienes raíces tiene licencia del estado para representar a las partes en la transferencia de propiedad.

AGENTE DE LISTADO
Una función clave del agente de listado es formar una relación legal con el propietario para vender la propiedad y colocar la propiedad en el Servicio de listado múltiple local.

AGENTE DEL COMPRADOR
Trabaja con el comprador para localizar una propiedad adecuada y negociar la compra exitosa de una vivienda.

INSPECTOR DE VIVIENDAS Proporciona de manera objetiva e independiente un análisis exhaustivo de los principales sistemas y componentes de un hogar.

OFICIAL DE PRÉSTAMOS Representante de un banco u otra institución financiera que ayuda a los compradores a identificar sus opciones de préstamo y comprender los términos de su préstamo.

TASADOR Trabaja en nombre de un prestamista y proporciona un análisis de mercado de la propiedad en cuestión. El hallazgo de un tasador es subjetivo y se combina con los hallazgos del mercado de propiedades vendidas dentro del vecindario circundante.

AGENTE DE SEGUROS Ayuda al comprador a determinar la cobertura de protección necesaria para el propietario y luego encuentra la póliza de seguro adecuada para esas necesidades.

ABOGADO DE BIENES RAÍCES Puede dar consejos sobre todos los aspectos legales de la transacción de bienes raíces. Además, pueden redactar y revisar contratos, ayudar a decidir cómo tomar el título y ayudar con el proceso de cierre. En algunos estados, el cierre de bienes raíces solo puede ser realizado por abogados.

FIDEICOMISO / OFICIAL DE CIERRE Un tercero no sesgado que trabaja con todos los participantes para facilitar el cierre exitoso de una transacción de bienes raíces. Al cierre, el oficial de cierre recaudará los fondos de dinero de compra del comprador y el prestamista, así como los costos de liquidación de cada parte. Desembolsan los fondos de acuerdo con los documentos de cierre y registran los documentos necesarios para transferir la propiedad de la propiedad.

AGENTE DE CIERRE / LIQUIDACIÓN / TÍTULO Realiza la búsqueda de títulos de propiedad para garantizar un título claro para que se pueda emitir una póliza de seguro de título. En algunos estados, facilitan la transferencia de bienes inmuebles.

Cuadro de
COMPARACIÓN DEL HOGAR

Recordar cada hogar parecería fácil, pero puede volverse confuso rápidamente. ¿Qué casa estaba cerca de la escuela? ¿Cuál tenía la gran piscina? ¿Tenía una habitación familiar? ¿Cuantos banos? En la categoría "Algo memorable", tenga en cuenta algo que cree que es inusual y memorable en cada hogar, como una vidriera, árboles frutales, la casa de juegos de un niño. Esto hará que sea más fácil para usted recuperar la propiedad más adelante y consultar una dirección específica. Y, por último pero no menos importante, quizás la pregunta más importante, ¿se siente esta casa como en casa?

Esta tabla de comparación de casas está diseñada para ayudarlo a recordar las casas que visita y lo que más le gustó y lo que menos le gustó de cada una. Califique las características o tome notas que lo ayudarán a determinar qué le gustó o disgustó.

	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4
Habla a				
Precio inicial				
Dormitorios / Baños				
Pies cuadrados				
Primera impresión				
Ubicación				
Barrio				
Estilo atractivo				
Sala				
Comedor				
Buena habitación				
Cocina				
Cuarto familiar				
Baño				
Recamara principal				
Baño principal				
Dormitorios				
Planta baja				
Patio				
Piscina				
Paisajismo				
Garaje o cochera				
Algo memorable				
¿Esto se siente como en casa?				

SEGURO DE TÍTULO

El seguro de título proporciona cobertura para ciertas pérdidas debido a defectos en el título que, en su mayor parte, ocurrieron antes de su propiedad. El seguro de título protege contra defectos tales como fraude previo o falsificación que podrían pasar desapercibidos hasta después del cierre y posiblemente poner en peligro su propiedad e inversión.

VISIÓN GENERAL

Cuando se financia, compra o vende una propiedad inmobiliaria, generalmente se archiva un registro de esa transacción en archivos públicos. Asimismo, otros eventos que pueden afectar la propiedad de una propiedad también se documentan y archivan. Estos pueden incluir gravámenes, gravámenes, gravámenes, etc. Cuando un comprador compra un seguro de título, la compañía de títulos busca estos registros para encontrar (y remediar, si es posible) problemas que pueden afectar la propiedad del comprador.

PESQUISA E EXAME DE TÍTULO

Ahí es donde el seguro de título difiere de los modelos de seguro tradicionales. Cuando compra una póliza que lo asegura para asuntos relacionados con su automóvil o salud, la compañía de seguros evalúa el riesgo de asegurarlo y basa su prima en el riesgo asumido. Con el seguro de título, el asegurador primero trabaja para identificar el estado de propiedad, gravámenes y otros asuntos que afectan el título mediante la recopilación de documentos que afectan el título de los registros públicos que están legalmente identificados para el registro de transacciones de bienes raíces. Este proceso se llama la búsqueda. Una vez que se completa la búsqueda, el asegurador del título puede determinar la asegurabilidad del título y enumerar las excepciones de la cobertura y los requisitos para asegurar.

UNDISCOVERED RISKS

Por supuesto, incluso los profesionales de títulos más hábiles pueden no encontrar todos los problemas de títulos. Otros riesgos incluyen asuntos que son más difíciles de identificar, como problemas de título resultantes de errores de archivo, falsificaciones, herederos no revelados y otros problemas imprevistos. Esa es una razón por la cual su póliza de seguro de título puede desempeñar un papel clave en la protección de su inversión inmobiliaria.

POLÍTICA DEL PROPIETARIO

Tendrá la opción de comprar una Póliza del propietario del seguro de título, que proporciona un seguro directamente al propietario asegurado que figura en la póliza, y describe el tipo de interés de propiedad real que posee. El seguro tanto en la Póliza del propietario como en la Póliza está sujeto a las disposiciones de la póliza, que incluyen los riesgos cubiertos, las exclusiones de la cobertura, las condiciones y las excepciones al título que figuran en un cronograma de la póliza.

POLITICA DE PRÉSTAMO

Cuando compra una casa nueva u otra propiedad inmobiliaria al obtener una hipoteca, es posible que su prestamista le pida que compre una Póliza de Préstamo de seguro de título. Esta póliza asegura al prestamista contra defectos de título cubiertos hasta el monto del seguro. Esta cobertura a favor del prestamista dura la vida del préstamo en circunstancias limitadas establecidas en la póliza.

PRIMA

Si lo compra, pagará una prima única por cada póliza (Política del propietario y Política de préstamos) al cierre de su transacción, en función del valor total de su vivienda y el monto de su préstamo. Esta es otra forma en la que el seguro de título difiere de otros modelos de seguro, donde las primas se pagan de manera continua. La compra de una casa u otro inmueble puede ser la mayor inversión financiera que haya realizado. El seguro de título puede brindarle mayor tranquilidad al saber que el título de su inversión está asegurado.

PROBLEMAS Comunes de Título

Su hogar puede ser nuevo para usted, pero cada propiedad tiene un historial. Una búsqueda exhaustiva del título puede ayudar a descubrir cualquier defecto del título relacionado con su propiedad. Y, sujeto a los términos de la póliza, su seguro de título le brinda protección contra los problemas de título que pueden darse a conocer después de cerrar su transacción. Los problemas de título comunes pueden incluir:

ERRORES EN REGISTROS PÚBLICOS Errar es humano, pero cuando afecta los derechos de propiedad de la vivienda, esos errores pueden ser devastadores. Los errores administrativos o de archivo pueden afectar la escritura o la inspección de su propiedad y causar una tensión financiera indebida para resolverlos.

GRAVÁMENES DESCONOCIDOS Los propietarios anteriores de su propiedad pueden no haber sido contadores meticulosos o pagadores de facturas. Y, a pesar de que la deuda anterior no es suya, los bancos u otras compañías financieras pueden colocar gravámenes sobre su propiedad por deudas impagas, incluso después de que haya cerrado la venta. Este es un problema especialmente preocupante con las propiedades en dificultades.

HECHOS ILEGALES Si bien la cadena de título en su propiedad puede parecer perfectamente sólida, es posible que un inmigrante indocumentado, un menor, una persona con una mentalidad poco sólida o una persona que se informa soltera pero en realidad esté casada hayan realizado una acción previa. Estas instancias pueden afectar la exigibilidad de las acciones anteriores, afectando la propiedad previa (y posiblemente presente).

HEREDEROS DESAPARECIDOS Cuando una persona muere, la propiedad de su hogar puede recaer en sus herederos, o aquellos nombrados dentro de su testamento. Sin embargo, esos herederos a veces faltan o son desconocidos en el momento de la muerte. Otras veces, los miembros de la familia pueden impugnar la voluntad por sus propios derechos de propiedad. Estos escenarios, que pueden suceder mucho después de que haya comprado la propiedad, pueden afectar sus derechos sobre la propiedad.

LÍMITE / DISPUTAS DE ENCUESTA Es posible que haya visto varias encuestas de su propiedad antes de la compra, sin embargo, pueden existir otras encuestas que muestran diferentes límites. Por lo tanto, un vecino u otra parte puede reclamar la propiedad de una parte de su propiedad.

FALSIFICACIONES Desafortunadamente, no vivimos en un mundo completamente honesto. A veces, los documentos falsificados o fabricados que afectan la propiedad se archivan en registros públicos, lo que oculta la propiedad legítima de la propiedad. Una vez que estas falsificaciones salgan a la luz, sus derechos a su hogar pueden estar en peligro.

GRAVÁMENES NO DESCUBIERTOS Cuando se trata de ser dueño de una casa, tres pueden ser una multitud. Al momento de la compra, es posible que no sepa que un tercero tiene un reclamo de la totalidad o parte de su propiedad, debido a una hipoteca o gravamen anterior, o reclamos no financieros, como restricciones o convenios que limitan el uso de su propiedad.

SERVIDUMBRES DESCONOCIDAS Puede ser propietario de su nueva casa y de los terrenos que la rodean, pero una servidumbre desconocida puede prohibirle usarla como desee, o podría permitir que agencias gubernamentales, empresas u otras partes accedan a toda o parte de su propiedad. Aunque generalmente son problemas no financieros, las servidumbres pueden afectar su derecho a disfrutar de su propiedad.

VOLUNTAD NO DESCUBIERTA Cuando un propietario muere sin voluntad aparente o heredero, el estado puede vender sus activos, incluida la casa. Cuando compra una vivienda de este tipo, asume sus derechos como propietario. Sin embargo, incluso años después, el testamento del propietario fallecido puede salir a la luz y sus derechos sobre la propiedad pueden verse seriamente comprometidos.

SUPLANTACIÓN FALSA DEL DUEÑO ANTERIOR Los nombres comunes y similares pueden permitir suplantar falsamente al dueño de una propiedad. Si compra una casa que alguna vez fue vendida por un falso propietario, puede arriesgarse a perder su reclamo legal sobre la propiedad.

JUEGALO DE FORMA SEGURA Estas y otras cuestiones a menudo están cubiertas por la Póliza del propietario del seguro de título. Cuando compre una casa, asegúrese de proteger esa inversión con un seguro de título.

¿Qué es el **FIDEICOMISO**?

El fideicomiso es un término que describe el manejo neutral de terceros de fondos, documentos y tareas específicas para el cierre (o liquidación, ya que también es conocido), como se describe en el acuerdo de compra de bienes inmuebles o contrato de venta. El propósito del depósito en garantía es facilitar la transacción administrando el desembolso de fondos.

JUGADORES CLAVES. JUGADORES PRINCIPALES

De acuerdo con la costumbre local, el comprador o vendedor involucrado en la transacción seleccionará al proveedor de la garantía, aunque a menudo se remiten a su agente de bienes raíces para tomar esta decisión. Este proveedor podría ser una compañía de custodia, un oficial de título o un abogado de título / custodia, dependiendo de muchas consideraciones, incluida la ubicación geográfica de la transacción.

ROLES

El proveedor de custodia puede tener la obligación de organizar y / o rastrear los requisitos y contingencias descritos en el contrato de compra. Estos pueden incluir inspecciones de viviendas, la compra de seguros para propietarios de viviendas, la finalización de reparaciones negociadas y los requisitos de financiación.

PROCESO

Una vez que se cumplan todas las contingencias de la transacción, incluida la ejecución de todos los documentos necesarios para completar la transacción, la compañía de custodia desembolsará los fondos a las partes correspondientes, todo de acuerdo con el acuerdo de compra.

COSTO

El comprador o el vendedor cubren el costo de los servicios de custodia según lo determinen las costumbres locales, las condiciones del mercado o los acuerdos contractuales realizados dentro de la oferta de compra.

CIERRE / CONSUMO

Una vez que se han completado todas las tareas descritas en el acuerdo de compraventa y se desembolsan los fondos correspondientes, la transacción se completa y se cierra el depósito en garantía.

Consejos de cierre **POR CORREO**

A medida que las oportunidades de transacciones inmobiliarias se expanden a través de las líneas estatales y del condado, la frecuencia de los cierres por correo está aumentando. Si está involucrado en un cierre que requiere el envío de documentos por correo, aquí hay algunos consejos que pueden ayudarlo a evitar demoras:

- ✓ Informe a su agente de cierre / liquidación de la necesidad de enviar documentos lo antes posible. Esto les permitirá coordinar mejor la preparación del documento y el proceso de firma.
- ✓ Proporcione a su agente de cierre / liquidación una dirección física y el mejor número de teléfono para cada parte involucrada en la transacción. NOTA: La mayoría de los servicios de entrega durante la noche no se entregarán a un apartado postal. Caja.
- ✓ No todos los prestamistas permiten que los documentos se firmen antes de la fecha de cierre, y algunos requieren que los documentos se firmen en presencia de un abogado o en la oficina de un agente de liquidación local.

Permita un tiempo de respuesta suficiente para que se firmen los documentos. Esto puede disminuir las posibilidades de retrasos en la financiación debido a errores en el proceso de firma. Para desembolsar fondos en una transacción, su agente de cierre / liquidación puede requerir que los documentos originales sean devueltos y estén en su poder. **El tiempo mínimo requerido para enviar y recibir documentos es de tres días hábiles.**

QUÉ EVITAR
Durante el Proceso de cierre

CAMBIAR SU ESTADO CIVIL
La forma en que posees el título se ve afectada por tu estado civil. Asegúrese de informar tanto a su prestamista como a la compañía de títulos de cualquier cambio en su estado civil para que los documentos puedan prepararse correctamente.

PAGO DE CUENTAS EXISTENTES
A MENOS QUE SU PRESTAMISTA LO SOLICITE

Si su Oficial de Préstamo le aconseja que pague ciertas facturas para calificar para el préstamo, siga ese consejo. De lo contrario, deje sus cuentas como están hasta que se cierre su fideicomiso.

CAMBIAR DE BANCO O MOVER SU DINERO A OTRA INSTITUCIÓN
Después de que el prestamista haya verificado sus fondos en una o más instituciones, el dinero debe permanecer allí hasta que sea necesario para la compra.

CAMBIANDO TRABAJOS
Un cambio de trabajo puede resultar en la denegación de su préstamo, especialmente si está tomando una posición con salarios más bajos o si se muda a un campo diferente. No piense que está seguro porque recibió la aprobación anteriormente en el proceso, ya que el prestamista puede llamar a su empleador para volver a verificar su empleo justo antes de financiar el préstamo.

HACIENDO COMPRAS GRANDES
Una compra importante que requiera un retiro de sus fondos verificados o aumente su deuda puede resultar en que no califique para el préstamo. Un prestamista puede verificar su crédito o volver a verificar los fondos en el último minuto, por lo tanto, evite las compras que puedan afectar la aprobación de su préstamo.

Día de **CIERRE**

IDENTIFICACIÓN DE FOTO VÁLIDA

Para ayudar a defenderse contra la falsificación y el fraude, las leyes notariales estatales incluyen requisitos para que las partes firmen documentos en una transacción de bienes raíces para proporcionar formas aceptables de identificación. Aunque los requisitos específicos pueden variar de un estado a otro, aquí hay una descripción general del tipo o tipos de identificación que se usan típicamente para corroborar y afirmar la identidad.

IDENTIFICACIÓN ACEPTABLE

El documento debe estar actualizado y contener la fotografía, la descripción física, la firma del firmante y llevar un número de serie u otro número de identificación.

- ✓ Licencia de conducir válida o identificación de no conductor emitida por cualquier estado
- ✓ Pasaporte de EE. UU. O Pasaporte extranjero sellado por el Servicio de Ciudadanía e Inmigración de EE. UU. (USCIS)
- ✓ Identificación militar válida de EE. UU.
- ✓ Tarjeta de identificación de salud de veteranos
- ✓ Licencia de conducir válida de Canadá o México emitida por la agencia oficial

IDENTIFICACIÓN INACEPTABLE

- × Licencia de conducir temporal
- × Licencia de conducir sin fotografía
- × Tarjeta de seguro Social
- × Insignia de identificación del empleado
- × Tarjeta de identificación de residente permanente

Las firmas de documentos de cierre deben coincidir con el nombre que aparece en la identificación presentada. Una forma abreviada (John D. Smith en lugar de John David Smith, por ejemplo) puede ser aceptable. Sin embargo, la desviación solo se permite si el individuo está firmando con menos y no más de lo que está en el documento de identificación. Si su nombre ha cambiado, o cambiará, antes del cierre, se debe proporcionar documentación para respaldar el cambio.

CHEQUE DE CAJERO, CHEQUE DE TESORERO O TRANSFERENCIA DE ALAMBRE

En el caso de que deba cerrar los fondos, no se aceptarán cheques personales o efectivo. Si prefiere transferir sus fondos, comuníquese con su agente de cierre / liquidación para obtener instrucciones de enrutamiento bancario. Si va a presentar un cheque de ingresos de otro acuerdo, comuníquese con su agente de cierre / liquidación para verificar la aceptación de esos fondos.

POLÍTICA DE SEGURO DE PELIGROS Y RECIBO

La mayoría de los préstamos requieren una póliza de riesgo, también conocida como seguro de vivienda, con el prestamista designado como el titular asegurado de la hipoteca. Se debe proporcionar evidencia del seguro contra riesgos, incluido un recibo pagado, antes del cierre.

SI ES POSIBLE, TODAS LAS PARTES QUE POSEAN EL TÍTULO DE PROPIEDAD DEBEN ASISTIR AL CIERRE

Las leyes específicas del estado pueden requerir que el cónyuge de las partes en el título, aunque su nombre no aparezca en la escritura, firme ciertos documentos al obtener una hipoteca. Si alguien no puede asistir al cierre, comuníquese con su agente de cierre / liquidación para concertar un poder o cierre por correo.

SI ES APLICABLE

- ✓ Solicitud de garantía para el hogar
- ✓ Autorización de pago para divulgar información
- ✓ Poder notarial (original necesario al cierre)
- ✓ Decreto de divorcio y escritura de renuncia (se necesita el original al cierre, si no se registra)
- ✓ Orden judicial de la corte de bancarrota
- ✓ Documentos de la Corporación: Junta de Resolución, Certificado de buena reputación y Artículos de Organización
- ✓ Certificado de defunción (original necesario al cierre)
- ✓ Política de título del propietario anterior
- ✓ Acuerdo de fideicomiso y contacto de abogados
- ✓ Carta de autoridad para sucesión probada (original necesario al cierre, si no se registra)
- ✓ Documentos de la compañía de responsabilidad limitada

Lista Para la **MUDANZA**

NOTIFICAR EL CAMBIO DE DIRECCIÓN

- ☐ Oficina postal
- ☐ Banco
- ☐ Compañías de tarjetas de crédito
- ☐ Compañías de seguros - Médicas, automotrices
- ☐ Automóvil - Registro, licencia de conducir
- ☐ Empresas de servicios públicos
  - ☐ Haga arreglos para cualquier reembolso de depósitos
  - ☐ Organizar el servicio en una nueva ubicación
- ☐ Suscripciones a domicilio
- ☐ Escuelas)
- ☐ Doctor (s)
- ☐ Farmacia - Transferencia de recetas
- ☐ Iglesia, clubes, organizaciones cívicas.

NO OLVIDES

- ☐ Congeladores vacíos: planifique el uso de alimentos
- ☐ Tener electrodomésticos reparados para mover
  - ☐ Manténgase en contacto con la empresa de mudanzas y confirme: cobertura de seguro, trabajo de embalaje / desembalaje, hora / fecha de mudanza, detalles del pago

DÍA DE LA MUDANZA

- ☐ Lleve dinero, joyas y documentos importantes.
- ☐ Informe a un amigo o pariente la ruta, las paradas programadas y el estimado de llegada
- ☐ Verifique los armarios, ático, cobertizo
- ☐ Deje las llaves que necesite el nuevo propietario: garaje, cobertizos, buzón, etc.

Consejos para **MUDARSE CON MASCOTAS**

Mudarse a una casa en una nueva ubicación puede ser una aventura emocionante, pero también puede ser la causa del estrés y la confusión para las mascotas domésticas. Para minimizar el trauma, aquí hay algunos consejos que pueden ayudar a facilitar un poco la transición de su mascota:

- ✓ **PROGRAME UN CHEQUEO VETERINARIO** Obtenga una copia del historial médico de su mascota junto con certificaciones de rabia que indiquen cuándo / dónde fue vacunada su mascota. Mantenga un amplio suministro de medicamentos actuales para que dure hasta que un veterinario en su nueva ubicación pueda proporcionarle repuestos.
- ✓ **LA IDENTIFICACIÓN ADECUADA ES ESENCIAL** Asegúrese de que todas las etiquetas de licencia requeridas estén aseguradas correctamente y que la información de contacto esté actualizada.
- ✓ **CONSIDERE SUBIR** a su mascota durante los días más agitados de mudanza. Las mascotas pueden ponerse ansiosas con el aumento de la actividad antes de un movimiento.
- ✓ **SUMINISTROS PARA COCHES** Perrera y / o sujeción segura, juguete favorito o dos, una correa para cuando se hacen paradas y abundante agua para mantener hidratada a su mascota.
- ✓ **CONOZCA LOS REQUISITOS ESTATALES** para el movimiento de mascotas a través de las líneas estatales. Póngase en contacto con el veterinario estatal en su nueva ubicación para obtener la información más actualizada.
- ✓ **ALOJAMIENTO QUE ADMITE MASCOTAS** Los movimientos de larga distancia pueden requerir pasar la noche. Las personas y los alojamientos que admiten mascotas se pueden encontrar buscando en varios sitios de Internet.
- ✓ **PERMITIR TIEMPO PARA ACLIMATARSE** Una vez que haya llegado a su nueva ubicación, deje suficiente tiempo para que su mascota se adapte al nuevo vecindario; Puede tomar algunos días o algunas semanas.
- ✓ **LLEVAR UNA FOTOGRAFÍA ACTUAL** Si su mascota se pierde durante el movimiento, una fotografía hará que sea mucho más fácil buscar de manera efectiva.

¿Qué sucede **DESPUÉS DEL CIERRE**?

Se recomienda que guarde todos los registros relacionados con su hogar en un lugar seguro, incluidos todos los documentos de compra, seguros, mantenimiento y mejoras.

CLAVES A CASA

Se le ha proporcionado un juego de llaves para su nuevo hogar. Para garantizar la seguridad, cambie las cerraduras al mudarse.

UTILIDADES

Si aún no lo ha hecho, comuníquese con los proveedores de servicios locales para hacer los arreglos para los servicios de electricidad, gas, agua, teléfono y cable o satélite. Si bien algunos proveedores pueden necesitar tan poco aviso como un día para activar sus servicios, es mejor avisarles con unas semanas de anticipación.

TÍTULO DEL PROPIETARIO POLÍTICA DE SEGURO

Es posible que haya recibido una Política del propietario del primer título estadounidense en la mesa de cierre. Si este servicio no está disponible en su área, recibirá su póliza por correo en cuatro a seis semanas.

ESCRITURA REGISTRADA

Una vez registrado en los registros oficiales del condado, la escritura original de su hogar se le enviará por correo directamente a usted, generalmente dentro de cuatro a seis semanas.

PAGOS DE PRÉSTAMOS

Se proporcionaron instrucciones como parte de su cierre con información y detalles para realizar el primer pago del préstamo. Si tiene preguntas sobre sus depósitos de impuestos y seguros, comuníquese con su agente de cierre o abogado.

IMPUESTOS DE PROPIEDAD

Al cierre, los impuestos a la propiedad prorrateados se recaudaron en función del tiempo de ocupación en el hogar. Es posible que no reciba una declaración de impuestos para el año en curso; sin embargo, es su obligación asegurarse de que los impuestos se paguen al vencimiento. Verifique con su prestamista si los impuestos están incluidos en su pago y si el prestamista pagará la factura de impuestos de los fondos en custodia.

PRESENTACIÓN PARA HOGARES

Si la casa que compró se encuentra en un estado de granja, es posible que deba declararla o presentar una exención de vivienda. Una exención de vivienda reduce el valor de una casa para fines de impuestos estatales. Consulte con la oficina local de registro del condado para determinar la elegibilidad, los requisitos de presentación y los plazos.

SERVICIO POSTAL

Su oficina de correos local puede proporcionar los formularios necesarios de cambio de dirección para acelerar la entrega de correo a su nuevo hogar. Puede acelerar el proceso notificando a todos los que le envían correo su nueva dirección y la fecha de su mudanza. Muchas facturas proporcionan un área para hacer un cambio de dirección.

LICENCIA DE CONDUCIR, REGISTRO E INSPECCIÓN DE VEHÍCULOS

La ley le exige que notifique a su Departamento de Vehículos Motorizados (DMV) de su estado después de cualquier reubicación para que se pueda emitir una nueva licencia de conducir. También deberá transferir su registro automático a su nueva dirección y, según su estado, someterse a un examen de manejo e inspección del vehículo. Consulte con el DMV de su estado para determinar los requisitos.

TÉRMINOS para saber

EVALUACIÓN

Una estimación del valor de la propiedad resultante del análisis de hechos sobre la propiedad; Una opinión de valor.

TASA DE PORCENTAJE ANUAL (APR)

Los costos del prestatario del plazo del préstamo expresado como una tasa. Esta no es su tasa de interés.

BENEFICIARIO

El receptor de los beneficios, a menudo de una escritura de fideicomiso; generalmente el prestamista.

DIVULGACIÓN DE CIERRE (CD)

Formulario de divulgación de cierre diseñado para proporcionar divulgaciones que serán útiles para los prestatarios para comprender todos los costos de la transacción. Este formulario se entregará al consumidor tres días hábiles antes del cierre.

CIERRE DE FIDEICOMISO

Aunque varía de estado a estado, el depósito en garantía generalmente se refiere a la fecha en que el comprador se convierte en el propietario legal y el seguro de título entra en vigencia.

VENTAS COMPARABLES

Ventas que tienen características similares a las de los bienes inmuebles sujetos, utilizadas para el análisis en la tasación. Comúnmente llamado "comps".

CONSUMACIÓN / CLAUSURA

Ocurre cuando el prestatario se obliga contractualmente al acreedor del préstamo, no, por ejemplo, cuando el prestatario se obliga contractualmente a un vendedor en una transacción de bienes raíces. El momento en que un prestatario se obliga contractualmente al acreedor del préstamo depende de la ley estatal aplicable. La consumación no es lo mismo que el cierre del depósito en garantía o el acuerdo.

ESCRITURA DE FIDEICOMISO

Un instrumento utilizado en muchos estados en lugar de una hipoteca.

RESTRICCIONES DE ESCRITURA

Limitaciones en la escritura de una parcela de bienes inmuebles que dictan ciertos usos que pueden o no hacerse de los bienes inmuebles.

FECHA DE DESEMBOLSO

La fecha en que los montos se deben desembolsar a un comprador y vendedor en una transacción de compra o la fecha en que los fondos se deben pagar al prestatario o a un tercero en una transacción que no es una transacción de compra.

DEPÓSITO DE DINERO SERIO

Pago inicial realizado por un comprador de bienes inmuebles como prueba de buena fe; Un depósito o pago parcial.

COMODIDAD

Un derecho, privilegio o interés limitado a un propósito específico que una parte tiene en la tierra de otra.

APROBACIÓN

En cuanto a una póliza de seguro de título, un anexo o anexo que forma parte de la póliza de seguro que expande o limita la cobertura.

FIDEICOMISOS / IMPOUNDS

Un tipo de cuenta de fideicomiso establecida por los prestamistas para la acumulación de fondos del prestatario para cumplir con los pagos periódicos de impuestos, primas de seguro hipotecario y / o primas de pólizas de seguro futuras, necesarias para proteger su seguridad.

SEGURO DE RIESGOS

Seguro inmobiliario que protege contra incendios, algunas causas naturales, vandalismo, etc., dependiendo de la póliza. El comprador a menudo agrega seguro de responsabilidad y cobertura extendida para propiedad personal.

DESCRIPCIÓN LEGAL

Una descripción de la tierra reconocida por la ley, basada en encuestas del gobierno, que detalla los límites exactos de toda la parcela de tierra. Debe identificar tan a fondo una parcela de tierra que no se pueda confundir con ninguna otra.

DERECHO DE RETENCIÓN

Una forma de gravamen que generalmente hace que una parcela específica de bienes inmuebles sea la garantía para el pago de una deuda o el cumplimiento de una obligación. Por ejemplo, juicios, impuestos, hipotecas, escrituras de fideicomiso.

PRESUPUESTO ESTIMADO (LE)

Formulario diseñado para proporcionar divulgaciones que serán útiles para los prestatarios en la comprensión de las características clave, los costos y los riesgos del préstamo hipotecario para el que están solicitando. Divulgación inicial para el prestatario tres días hábiles después de la solicitud.

HIPOTECA

El instrumento por el cual los bienes inmuebles se comprometen como garantía para el reembolso de un préstamo.

PITI

Un pago que incluye capital, intereses, impuestos y seguros.

PODER LEGAL

Un instrumento escrito por el cual un director da autoridad a un agente. El agente que actúa bajo dicha subvención a veces se llama Abogado de hecho.

GRABACIÓN

Proceso de archivo de documentos que afectan bienes inmuebles con la agencia gubernamental apropiada como un asunto de registro público.

DECLARACIÓN DE ESTABLECIMIENTO

Documento que proporciona un desglose detallado de los costos involucrados en una transacción de bienes raíces.

DIVULGACIÓN INTEGRADA DE TILA-RESPA (TRID)

Una regla emitida por la Oficina de Protección Financiera del Consumidor (CFPB) que combina e integra las divulgaciones bajo la Ley de Veracidad en los Préstamos (TILA) y la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA). En vigencia en octubre de 2015.

NOTAS

NOTES

GREYSTONE
TITLE AGENCY

Polished, Experienced, Professional

www.greystonetitle.com

Provided by an Independent Policy-Issuing Agent of First American Title Insurance Company
First American Title Insurance Company makes no express or implied warranty respecting the information presented and assumes no responsibility for errors or omissions. First American, the eagle logo, First American Title, and firstam.com are registered trademarks or trademarks of First American Financial Corporation and/or its affiliates.