

GUÍA DE COMPRADORES

MANUAL

PTA
PREMIER TITLE AGENCY

ÍNDICE

1	Sobre Premier Title Agency
2	La Historia de PTA
3	Lista de deseos
4	Notas del buscador de Hogar
5	Profesionales en la transacción
6	El proceso de compra
7	Entendiendo los seguros de títulos
8	Comparación de póliza de título del propietario
9	Manera de tomar título en Arizona
10	El depósito en garantía?
11	Declaración de información
12	El Proceso del préstamo
13	Los costos del cierre
14	Quien paga los costos de cierre?
15	Guía de impuestos de propiedad en AZ
16	Inversiones extranjeras a propiedad inmobiliaria acto de impuesto (FIRPTA)
17	En preparación para su firma
18	Preguntas más frecuentes de aseguranza de títulos
19	Demora de Escrow
21	Que pasa después del cierre
22-23	Lista de mudanza
24-27	Glosario
28-29	Notas

PTA
PREMIER TITLE AGENCY



A desert landscape at sunset with saguaro cacti and a large watermark logo. The sun is low on the horizon, creating a bright orange and yellow glow. A large, stylized watermark logo is overlaid on the image, consisting of a curved line above the letters 'PTA' and the words 'PREMIER TITLE AGENCY' below. The cacti are silhouetted against the bright sky.

PTA

PREMIER TITLE AGENCY

Actualizado Abril 2023
Derechos de autor © 2023

La definición de derechos de autor es el derecho legal exclusivo otorgado a un creador o cesionario para imprimir, publicar, ejecutar, filmar o grabar material literario, artístico o musical, y para autorizar a otros a hacer lo mismo.

REFERENCIAS

Bienvenidos y Gracias por escoger Premier Title Agency. Nosotros entendemos que al comprar un Hogar puede ser un proceso complicado. En Premier Title Agency le aseguramos que su transaccion esta siendo tratada con delicadeza y experiencia por nuestros profesionales de títulos y escrow.

Para su comodidad le hemos proveido la hoja de contactos abajo. Por favor de llenarla ya que sera necesitada a la hora de finalizar su transaccion con Premier Title. ***Esperamos trabajar con usted.***

Numero de Escrow _____

Dirección de propiedad _____

CONTACTO DE AGENTE

Agente de bienes raíces _____ Correo electronico _____

Asistente _____ Correo electronico _____

Teléfono _____ Telefax _____

Dirección _____

CONTACTO DE ESCROW

Oficial de Escrow _____ Correo electronico _____

Asistente de Escrow _____ Correo electronico _____

Teléfono _____ Telefax _____

Dirección _____

SOBRE PREMIER TITLE AGENCY

Premier Title Agency (PTA)

Proporciona búsquedas de títulos y exámenes, mas aparte, ofrece aseguranza de títulos.

Manejamos comercial y residencial escrows y ofrecemos cualquier servicio relacionado a bienes raíces.

Premier Title continua a extender sus servicios comerciales y residenciales al impulsar personas talentosas e innovadoras para tomar las decisiones necesarias para satisfacer a nuestro usuario final más valioso: nuestro cliente.

Premier Title Agency tiene la distinción de ser suscrito por algunos de los suscriptores más respetables en la industria.



Nuestra empresa matriz, **Mother Lode Holding Company (MLHC)**, con sede en Roseville, California, brinda servicios de soporte de transacciones, suscripción y seguros de título a la industria de bienes raíces de la nación.

Desde entonces, Mother Lode se ha expandido fuera de su mercado original de California para ofrecer títulos y productos y servicios relacionados con títulos en todo Estados Unidos. La familia de empresas Mother Lode incluye Placer Title Company, North Idaho Title, Montana Title & Escrow, Wyoming Title & Escrow, Texas National Title, Premier Title Agency, Washington Title & Escrow, Centric Title & Escrow, Premier Reverse Closings y nuestra empresa nacional división de servicios de prestamistas—National Closing Solutions.

LA HISTORIA DE PTA

Premier Title Agency es (DBA) de Placer Title Company, cual fue fundada por Leo French en 1973. La visión de Leo era de crear un ambiente de trabajo que enfatiza en la gente. Su sueño: “de reunir a un grupo de personas que realmente se preocupan el uno por el otro y por sus clientes,” demostraba que si esto se lograba el éxito seguiría, y así fue. Empezo con solamente dos oficinas una en Roseville, California y la otra en Auburn, California y ahora la compañía Placer Title a crecido a través de los Estados Unidos.

En Premier Title Agency, nuestros veteranos de la industria de títulos están comprometidos a brindar un servicio excepcional. Nuestro equipo capacitado y bien informado, los tomadores de decisiones locales y una cultura que fomenta el cuidado de nuestros clientes y de los demás es lo que hace que PTA sea diferente de cualquier otra compañía de títulos. Con el respaldo de la solidez de nuestra empresa matriz, Mother Lode Holding Company (MLHC), hemos podido diversificar nuestro negocio mediante la creación de Premier Reverse Closings y una división de servicios de prestamistas nacionales: National Closing Solutions. Además, hemos ampliado nuestros servicios de título y depósito en garantía al agregar North Idaho Title, Montana Título y depósito en garantía, Texas National Título, Washington Título y depósito en garantía, Wyoming Título y depósito en garantía, y Centric Título y depósito en garantía a nuestra familia de empresas. Al expandir nuestros servicios, podemos servir mejor a nuestros clientes y ofrecer soluciones a todas sus necesidades de títulos y depósitos en garantía. En Premier Title Agency, nos preocupamos unos por otros y por nuestros clientes y demostramos continuamente por qué somos un líder comprobado en la industria de títulos y depósitos en garantía.

Visita nuestra página de internet www.PTAnow.com

LISTA DE DESEOS

Encontrando el hogar perfecto empieza sabiendo exactamente lo que uno quiere y lo que esta en su presupuesto. Su profesional de bienes raíces y prestamista trabajarán con usted para lograr estos dos objetivos. Pero la siguiente hoja de trabajo puede ayudarle a comenzar corectamente la búsqueda de su hogar. *Buena Suerte!*

En que área es la que está interesado en comprar una casa? (ciudad/codigo postal)

Qué rango de precio le gustaría considerar?

Minimo _____ Maximo _____

Esta buscando moverse...

Inmediatamente En 3 meses En 6 meses En 12 meses

Esta buscando moverse...

Contemporáneo Tradicional Suroeste Colonial Sin preferencia

Por favor complete lo siguiente:

Metros cuadrados deseados Minimo _____ Maximo _____

Cuartos 1 2 3 4 5

Baños 1 2 3 4 5

Espacio de garaje 1 2 3 4 5

Aparatos de cocina Gas Electrica

Calefacción (seleccionar todos los que apliquen) Gas Electrica Agua Caliente

Edad del hogar deseado _____

Qué tan importante es la eficiencia energética y las facturas de servicios bajos para usted?

No importante Algo importante Muy importante

Quiere estar serca... ?

De escuelas? Si No Transportación publica? Si No

Parques? Si No Principales corredores y carreteras? Si No

Tiendas? Si No Trabajo? Si No

Tiene alguna necesidad física que deba cumplirse, como el acceso en silla de ruedas?

Si No

INTERIOR

	Debe tener	Gustaría tener
Un piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dos pisos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ventanas Tormentosas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pisos de madera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alfombra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comedor separado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sala	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cuarto Familiar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gran Cuarto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina/Den	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cuarto de lavadero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sótano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chimenea	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Calefacción Central/Aire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luz natural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

EXTERIOR

	Debe tener	Gustaría tener
Incluida Garaje	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estacionamiento adicional	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alberca piscina	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spa, Hot Tub or Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Patio/Terraza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Paisajismo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Patio cercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yarda grande (1 acre or more)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yarda pequena (Less than 1 acre)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vista de agua	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vista de la ciudad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vista de la Montaña	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Campo de golf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comunidad cerrada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comunidad mayor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NOTAS DEL BUSCADOR DE HOGAR

Por favor de utilizar esta página para guardar notas del hogar que an recorrido con su profesional de bienes raíces. Puede hacer copias múltiples de esta página para anotar numerosas propiedades.

LO BASICO

Dirección de propiedad _____
 MLS # _____
 Precio _____
 Numero de recamaras _____
 Numero de baños _____
 Tamano de garaje _____
 Tamano de lote _____
 Año de construcción _____
 Piescuadrados _____
 Estilo de la casa _____
 Numero de pisos _____

ALREDEDORES, VECINDAD

	<i>Bastante</i>	<i>Poco</i>	<i>Justa</i>
Apariencia de los hogares sercanos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trafico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nivel de ruidos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seguridad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicios de emergencia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estacionamiento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Numero de niños	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rango de edad de los habitantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

IMPRESION GENERAL

Gustos _____

 Disgustos _____

EL HOGAR

	<i>Bastante</i>	<i>Poco</i>	<i>Justa</i>
Apariencia exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diseno de Plano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ropero	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chimenea	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sotano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lavanderia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Paisajismo/Yarda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tamaño de Yarda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barandal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Patio/Terraza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Techo edad y condicion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Canalones y Bajada de Agua	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

UBICACION Y CONVENIENCIA

	<i>Bastante</i>	<i>Poco</i>	<i>Justa</i>
Supermercados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escuelas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trabajo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tiendad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Médico/Hospitales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Recreación/Parques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Restaurantes/Entretenimiento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acceso al Freeway	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Transportacion publica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ESCUELAS

	<i>Bastante</i>	<i>Poco</i>	<i>Justa</i>
Edades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Condiciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reputacion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Patio de recreo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Curiculo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tamaño de clase	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Districto escolar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

PROFESIONALES EN LA TRANSACCIÓN



EL PROCESO DE COMPRA



USTED ES DUENO DE UN NUEVO HOGAR!

Asumiendo que esta usando un agentes de bienes raíces.



ENTENDIENDO LOS SEGUROS DE TÍTULOS

El proceso de títulos

Premier Title Agency realiza una búsqueda exhaustiva y vigorosa de registros públicos para eliminar cualquier riesgo que pueda afectar el título de una propiedad. Cuando se completa la búsqueda de título Premier Title Agency emite un compromiso de títulos

Que es un compromiso de títulos?

El compromiso de título se prepara antes de emitir una póliza de seguro de título y contiene información que puede afectar el cierre del escrow. Las excepciones y exclusiones de la lista de reportes a la póliza de seguro de títulos; es importante leer las excepciones y exclusiones establecidas. Tienen la intención de notificarle sobre asuntos que no están cubiertos por el término de la póliza de seguro de título. El informe preliminar no es una representación escrita del estado del título y no puede enumerar todos los embargos, defectos gravámenes que afectan el título a la propiedad.

Por que ocupo aseguranza de título?

Muchos propietarios asumen que cuando compran una propiedad, la posesión de la escritura de propiedad es todo lo que necesitan para probar su propiedad, esto no es seguro. Usted y su prestamista quieren asegurarse de que la propiedad sea libre de cargos que solamente usted y nadie, mas tenga derecho sobre la propiedad que no tenga ningun reclamo o encumbramiento sobre la propiedad. La protección preaprobación de los propietarios es una póliza de seguro de título de los propietarios: Su prestamista también buscará protección con una póliza de seguro de título de prestamista.

Que es aseguranza de títulos?

Premier Title Agency trabaja para identificar y eliminar reclamaciones existentes contra una propiedad o discrepancias que nublan el título de una propiedad. El seguro de título lo indemniza contra la pérdida bajo el término de la póliza. Antes del cierre, la agencia de título principal examina cuidadosamente los registros públicos para identificar y eliminar posibles reclamaciones y defectos que puedan haber sido creados en el pasado. Utiliza "plantas de títulos" que contienen información sobre transferencias de propiedades y gravámenes que se remontan a muchos años atrás. Sin embargo, los reclamos pueden surgir después de que se adquiera una propiedad. Pueden ser registrados. Los herederos que faltan pueden reclamar la propiedad o los impuestos podrían no haber sido pagados. El paquete de seguro de título de propietarios protege al nuevo propietario al proporcionar reparación legal y financiera. Es importante comprar la póliza de seguro de título de propietarios debido a que la política de prestamistas solo protege al prestamista.

Que protección recibire de mi poliza de títulos?

La poliza de títulos de seguro paga honorarios legales en defensa de un reclamo contra la propiedad cubierta bajo su póliza. También contiene disposiciones de indemnizaciones frente a las pérdidas que resulten de un reclamo. La aseguranza de títulos es pagada al cierre del escrow y no se paga nada adicional mientras usted sea dueño de la propiedad.

COMPARACIÓN DE PÓLIZA DE TÍTULO DEL PROPIETARIO

Covertura: Sujeto a las excepciones, exclusiones, condiciones y estipulaciones de su póliza.		ALTA PÓLIZA ESTANDARIZADA	ALTA PÓLIZA EXTENDIDA	ALTA PÓLIZA DE PROPIETARIO
1	Alguien más tiene un interés en su propiedad	SI	SI	SI
2	Un documento no está correctamente ejecutado	SI	SI	SI
3	Fraude, falsificación coacción	SI	SI	SI
4	Registro defectuoso de cualquier documento	SI	SI	SI
5	Existen convenios restrictivos	SI	SI	SI
	Hay un gravamen en su título porque hay:			
6	> Una escritura	SI	SI	SI
	> Un juicio, impuesto o evaluación especial	SI	SI	SI
	> Un cargo por parte de la asociación de propietarios	SI	SI	SI
7	El título no es comercializable	SI	SI	SI
8	Proteccion de derecho de retencion	NO	SI	SI
	Eliminación forzada de estructura edificici:			
9	> Se extiende a otra tierra o a una servidumbre	NO	SI	SI
	> Viola una restricción en el cronograma B	NO	SI	SI
	> Viola una ley de zonificación existente	NO	SI	SI
10	No se puede usar el terreno para un vivienda de una sola familia porque el uso viola una restricción en el cronograma B o una ordenanza de zonificación.	NO	SI	SI
11	Paga alquiler por tierra o instalaciones sustitutivas	NO	SI	SI
12	Gravamen no registrado por la asociación de propietarios	NO	SI	SI
13	Servidumbre no registrada	NO	SI	SI
14	Derechos bajo arrendamientos no registrados	NO	SI	SI
15	Cobertura continua mejorada	NO	SI	SI
16	Construyendo violaciones	NO	SI	SI
17	Cumplimiento con el acto del mapa de subdivisión	NO	SI	SI
18	Violaciones restrictivas del pacto	NO	SI	SI
19	Falsificación ocurre después de la fecha de la póliza	NO	SI	SI
20	Infractor ocurre después de la fecha de la póliza	NO	SI	SI
21	Daños causados por extracción de minerales o agua después de la fecha de la póliza	NO	SI	SI
22	La cobertura continúa después de la transferencia a su fideicomiso en vida	NO	SI	SI
23	Acceso mejorado vehicular y peatonal	NO	SI	SI
24	El mapa adjunto no consiste en la descripción legal	NO	SI	SI
25	Hay un aumento potencial en el limite de la poliza de hasta 150% debido a la inflación	NO	SI	SI
26	Posesión adversa que ocurre después de la fecha	NO	SI	SI
27	Nube en el título que ocurre después de la fecha de la póliza	NO	SI	SI
28	Servidumbre prescriptiva que ocurre después de la fecha de la póliza	NO	SI	SI
29	Violación de covenant que da como resultado la reversión	NO	SI	SI
30	Muros de contención y vallas invasoras	NO	SI	SI
31	Violaciones de contratiempos en la construcción	NO	SI	SI

Alguna cobertura adicional está sujeta a un límite de responsabilidad deducible y máximo en dólares. Para obtener más detalles sobre todas las coberturas, incluida la cobertura descrita anteriormente. Por favor, consulte los términos de la política en sí. Copias serán dadas por su company/local de Premier title Agency. La ALTA/CLTA poliza de propietario es designada por la subdivisión pero no es obligatoria para todas las residencias.

MANERA DE TOMAR TÍTULO EN ARIZONA

BIENES MANCOMUNADOS	TENENCIA CONJUNTA CON DERECHO DE SUPERVIVENCIA	COMUNIDAD DE BIENES MANCOMUNADOS CON DERECHO DE SUPERVIVENCIA	TENENCIA EN COMUN
<p>— Requiere un matrimonio legal entre dos personas.</p>	<p>— Cualquier número de personas (no tiene que ser esposo y esposa o socios domésticos).</p>	<p>— Requiere un matrimonio válido.</p>	<p>— No se requiere que sean casados puede ser más de dos.</p>
<p>— Cada cónyuge tiene mitad de la propiedad.</p>	<p>— Cada copropietario tiene un interés igual y indivisible en la unidad patrimonial de interés.</p>	<p>— Cada cónyuge tiene mitad del interés en el propiedad.</p>	<p>— Cada inquilino en común tiene un interés fraccional indivisible en el patrimonio. Puede ser desproporcionado, por ejemplo 20% y 80%; 60% y 40%; 20%, 20%, 20% y 40%; etc.</p>
<p>— Un cónyuge no puede dividir la propiedad vendiendo su interés.</p>	<p>— Uno de los inquilinos compartidos tiene el derecho poder de vender su parte de interés.</p>	<p>— Un cónyuge no puede dividir la propiedad mediante la venta de su interés.</p>	<p>— Cada acción del inquilino puede ser hipotecada o inventada por una tercer persona.</p>
<p>— Requiere la firma de los dos cónyuges para poder transferir o vender.</p>	<p>— Requiere firmas de todos para poder transferir o vender.</p>	<p>— Requiere firmas de ambos cónyuges para transmitir o gravar.</p>	<p>— Requiere la firma de todos los inquilinos para transmitir o gravar el conjunto.</p>
<p>— Cada cónyuge puede diseñar la mitad de la propiedad de la comunidad.</p>	<p>— El patrimonio pasa al inquilino conjunto sobreviviente fuera de la legalización.</p>	<p>— Cuando pasa el estado sobreviviente fuera de la legalización.</p>	<p>— Al morir, los proporcionalistas del inquilino pasan a sus herederos por voluntad o por intestado.</p>
<p>— Al fallecer, el patrimonio del difunto debe ser autorizado a través de una declaración jurada o ajuste.</p>	<p>— No se necesita corte para poder aclarar título después de un fallecimiento.</p>	<p>— No se requiere acción judicial para borrar el título después de la muerte.</p>	<p>— Al morir, el patrimonio del dependiente debe ser aprobado a través de una declaración jurada o adjudicación testamentaria.</p>
<p>— Ambas mitades de la propiedad de la comunidad tienen derecho a una base impositiva incrementada a partir de la fecha de la muerte.</p>	<p>— La participación de los inquilinos fallecidos tiene derecho a una base impositiva incrementada a partir de la fecha de fallecimiento.</p>	<p>— Ambas mitades de la propiedad comunitaria tienen derecho a un impuesto intensificado.</p>	<p>— Cada acción tiene su propia base impositiva.</p>

Arizona es un estado donde se lleva a cabo los bienes malcomunados, almos que en el título especifique de otra manera. Si una persona obtienen título ellos solo se requiere la firma de la esposa o esposo para evitar un problema legal en el futuro. También pueden poner el título a nombre de una compañía.

EL DEPÓSITO EN GARANTÍA?

Vender, comprar o refinanciar una propiedad generalmente implica la transferencia de grandes sumas de dinero. Es indispensable tener un entremedio como PTA maneja la transferencia de estos fondos y documentos relacionados de una parte a otra. El Portador del depósito en garantía lleva a cabo imparcialmente todas las instrucciones escritas dadas por los directores del prestamista. Como el entremedio Premier Title Agency supervisa el proceso de custodia para garantizar que se cumplan todas las condiciones del préstamo.

LOS DEBERES DEL TENEDOR DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA INCLUYEN

- Sirve como el intermedio y el enlace entre todas las partes involucradas
- Solicita un compromiso de título para facilitar la emisión del seguro de título
- Prepara las instrucciones de custodia
- Cumple con las condiciones de los prestamistas y prepara la documentación necesaria
- Solicita las demandas de pago para que se pague cualquier cosa a través del escrow
- Registra las escrituras y otros documentos relacionados
- Recibe las instrucciones, los documentos, los fondos de los prestatarios y el archivo de reseñas para determinar que todas las condiciones se han cumplido
- Se cierra el escrow
- Distribuir los fondos según lo autorizado por las instrucciones, incluyendo los cargos por tasas de recodificación del seguro de título, los honorarios del prestamista y los honorarios del préstamo y el pago del préstamo
- Organiza la póliza de seguro de título para el prestatario y el prestamista

Que es lo que ocupo proveer?

Se le puede pedir que complete una declaración de información como parte de la documentación. Debido a que muchas personas tienen un nombre similar, la declaración de información se usa para identificar a la persona especificada esta en transacción a través de información como fecha de nacimiento, número de seguro social, información se considera altamente confidencial.

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN

Una declaración de información proporcionada a una compañía de títulos es la información necesaria para distinguir a los compradores y vendedores de bienes raíces de otros con nombres similares.

Qué es una declaración de información?

Una declaración de información es un formulario rutinariamente solicitado por los compradores y el vendedor en una transacción en la que se aplica un seguro de título. La forma completa le permite a la compañía de títulos de propiedad ignorar los asuntos que no afectan la propiedad para ser asegurados, asuntos que de hecho se aplican a otra persona.

Que es lo que hace una declaracion de informacion?

Los documentos que afectan gravámenes inmobiliarios, decretos judiciales y bancarrotas se registran cada vez que una compañía de títulos descubre un documento grabado en el que el nombre es el mismo o similar al del comprador, vendedor o prestatario en una transacción de título. La compañía de títulos tiene que preguntar si afecta a las personas que están involucradas en la transacción.

Que tipo de preguntas estan en la declaracion de informacion?

Información personal como fecha de nacimiento, dependientes, estado matrimonial, ocupación.

La informacion sera confidencial?

Si, la información es completamente confidencial y solamente para la compañía de títulos para terminar la búsqueda de los registros necesarios antes de otorgar la aseguración de títulos.



EL PROCESO DEL PRÉSTAMO

Al menos que esté pagando en efectivo por su propiedad, necesitará un préstamo hipotecario. Su prestamista puede explicar las opciones de financiamiento actuales y ayudarlo a seleccionar el tipo de préstamo adecuado para su situación. *A continuación se detallan los pasos para obtener un préstamo:*



PERÍODO DEL PROCESO DE PRÉSTAMO

Durante el proceso del préstamo el prestamista ocupara lo siguiente:

- > Informe de crédito evaluación de la verificación de la propiedad de la hipoteca de empleo o la calificación verificación de los fondos para cerrar
- > Título de compromiso del primer título de Premier Title Agency
- > Licencia de indentificación, W2 y cualesquiere document necesario
- > Un estimado de préstamo



SUMISIÓN DEL PRÉSTAMO

- > El prestamista o procesador prepara el paquete de préstamo y lo envía a la aprobación del aseguradorfor approval



APROBACIÓN DEL PRÉSTAMO

- > En general toma 24-72 horas
- > Los involucrados son notificados para aprobación y condiciones del préstamo



DOCUMENTOS PREPARADOS PARA EL PRESTAMISTA

Tras la aprobación del préstamo:

- > La revelacion de cierre se emite al prestatario y comienza la entrega y el período de revision
- > Los documentos del prestamos son preparados y enviados a Premier Title Agency
- > Prestatario se le notifica la cantidad que seria necesaria para cerar
- > Vendrán a Premier Title Agency



FONDOS

- > Prestamista revisa los documentos firmados
- > Los fondos seran girados a Premier Title Agency



GRABACIÓN DE DOCUMENTOS

- > Premier Title Agency grava las escrituras electronicament con el condado, segurando la retencion
- > Fondos son repartidos a los apropiados
- > Escrow es oficial mente cerrado

LOS COSTOS DEL CIERRE

A continuación se detallan algunos costos de cierre típicos en los que puede ocurrir durante el proceso de compra del hogar. Premier Title Agency revisará y explicará su declaración de cierre durante su cita para firmar.

Prima de seguro de títulos

Honorario pagado por individuo para asegurar un título comercializable o en el caso de un prestamista para asegurar la posición de embargo preventive.

Transferencia y asunción

Honorarios cobrados por el prestamista. Para permitir un comprador que obtenga el préstamo existente.

Cobro de inspección

El cobro de inspección de pestes, techo, o propiedad.



Tarifa de gravación

Honorarios evaluados por una oficina de registradores para registrar documentos legales de una transacción de bienes raíces.

Cobros del préstamo

Las tarifas cobradas por un prestamista en relación con el procesamiento de un nuevo préstamo pueden incluir cargos por originación de puntos e informe de crédito.

Interés prepago

Dependiendo del día, y del mes en que se cierre un préstamo, el cargo por día puede variar desde de unos días hasta un mes entero de interés.

Tarifas de depósito en garantía

Tarifa cobrada por un título y / o compañía de escrow por los servicios prestados en la coordinación del cierre y la preparación de los documentos necesarios para cerrar.

Impuestos

Se puede solicitar al comprador que reembolse al vendedor los impuestos a la propiedad según el mes en que se cerró la transacción.

Comisión de bienes raíces

Tarifa pagada a agente de bienes raíces por los servicios prestados en la lista que muestra la venta y consumación de la transferencia de propiedad.

Asegurancia de propietario

Prestamista generalmente requiere que el primer año de incendio y el seguro contra riesgos se paguen mediante fondos de escrow.

QUIEN PAGA LOS COSTOS DE CIERRE?

Saber quién paga habitualmente qué costo	CASH	FHA	VA	CONV.
Pago inicial	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Inspección de termitas <i>(negociable excepto en VA)</i>			VENDEDOR	
Inspección de propiedad <i>(si el comprador lo solicita)</i>	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Reparaciones de la propiedad si hay alguna <i>(negociable)</i>	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Nueva tarifa de originación del préstamo <i>(negociable)</i>		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Puntos de descuento <i>(negociable)</i>		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Reporte de crédito		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Evaluación o tarifa de extensión <i>(negociable)</i>		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Rentabilidad del préstamo	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Rentabilidad del préstamo existente demanda	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Multa por prepago del préstamo pago <i>(si hay)</i>	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Siguiente mes de pago de PITI		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Interés prepago <i>(approx. 30 días)</i>		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Saldo de la cuenta de reserva <i>(credito vendedor/carga comprador)</i>		PRORRATEO	PRORRATEO	PRORRATEO
FHA MIP, VA Funding Fee, PMI Premium		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Pago de la evaluación o prorrateo <i>(alcantarillado, pavimentación, etc.)</i>	VENDEDOR			
Impuestos	PRORRATEO	PRORRATEO	PRORRATEO	PRORRATEO
Cuenta de Impuestos		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Contrato de servicio de impuestos		VENDEDOR	VENDEDOR	COMPRADOR
Seguro de riesgo de incendio	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Seguro contra inundaciones		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Asociación de propietarios	COMPRADOR O VENDEDOR	COMPRADOR O VENDEDOR	COMPRADOR O VENDEDOR	COMPRADOR O VENDEDOR
HOA/Tasa de Divulgación	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Paga actual de la asociación	PRORRATEO	PRORRATEO	PRORRATEO	PRORRATEO
Proximo pago de la asociación	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Garantía del Hogar <i>(negociable)</i>	COMPRADOR O VENDEDOR	COMPRADOR O VENDEDOR	COMPRADOR O VENDEDOR	COMPRADOR O VENDEDOR
Comición de los agentes de bienes raíces	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Homeowners Seguro de Título	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Política de Título de Prestamistas		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Escrow Fee <i>(cobrar vendedor n un préstamo de VA)</i>	DIVISIÓN	DIVISIÓN	VENDEDOR	DIVISIÓN
Tarifas de Grabación <i>(tarifa)</i>	DIVISIÓN	DIVISIÓN	DIVISIÓN	DIVISIÓN
Tarifas de Reconexión / Satisfacción	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	DIVISIÓN
Tarifas de Correo Urgente	DIVISIÓN	DIVISIÓN	VENDEDOR	DIVISIÓN

GUÍA DE IMPUESTOS DE PROPIEDAD EN AZ

Los impuestos de la propiedad puede cambiar la cantidad que valla a pagar al cierre de su transacion, aquí encontrara un ejemplo.

			PRIMERA INSTALACION SE VENCE EL PRIMERO DE OCT				COMIENZO DEL AÑO TRIBUTARIO FISCAL EL 1 DE ENERO	SEGUNDA INSTALACION SE VENCE EL PRIMERO DE MARZO				
				DELINCUENTE DESPUES NOV PRIMERA INSTALACION								DELINCUENTE DESPUES MAYO SEGUNDA INSTALACION
JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	
Segunda Instalacion Julio 1-Diciembre 31						Primera Instalacion Enero 1-Junio 30						

*Los montos de los impuestos serán prorrateados a través de la fecha de cierre y la próxima cuota vencida.

Nota: Las sanciones por impuestos a la propiedad morosos incluyen un interés acumulado del 16% anual, interés simple y prorrateado al mes. También habrá una tarifa de publicidad de \$5.00 o 5%, lo que sea mayor una tarifa de venta.

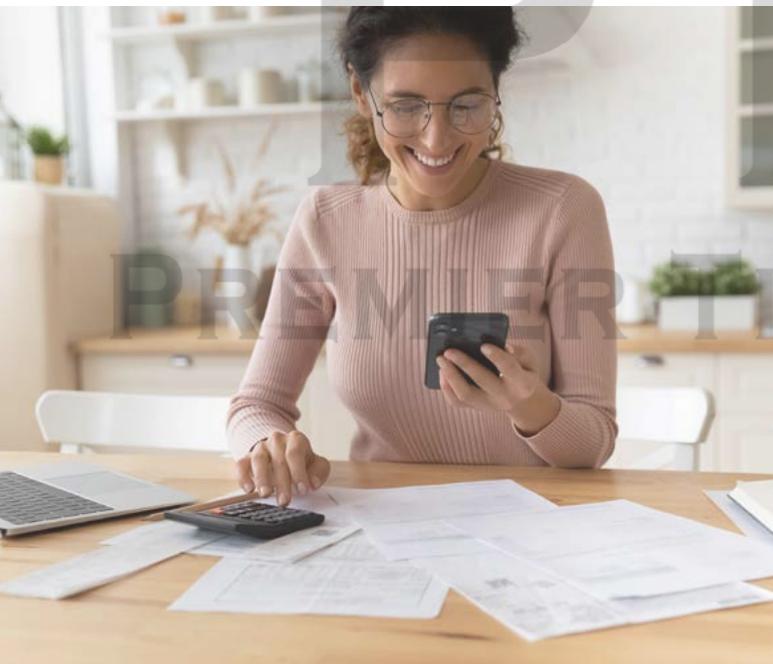
CALENDARIO DE RESERVAS IMPOSITIVAS

Mes de Cierre	Primer Pago	Pagar Primero en Escrow	Pagar Segundo en Escrow	Numeros de Meses Requeridos Pagar ala Cuenta de Depósitos
Enero	Marzo			6
Febrero	Abril		Si	1
Marzo	Mayo		Si	2
Abril	Junio		Si	3
Mayo	Julio			4
Junio	Agosto			5
Julio	Septiembre			6
Agosto	Octubre			7
Septiembre	Noviembre			9
Octubre	Diciembre	Si		4
Noviembre	Enero	Si		5
Diciembre	Febrero	Si		6

Los meses son un estimado y pueden ser cambiados si necesario.

(FIRPTA)

La disposición de un interés de propiedad de un extranjero por una persona extranjera está sujeta a la inversión extranjera en la ley 1980 del impuesto. La regla de IRS requiere que el comprador determine si se aplica la retención y de ser así remitir la retención al IRS. Si el comprador a determinado que se aplica retención (FIRPTA). El comprador y el vendedor pueden instruir mutuamente al funcionario de custodia para deducir el monto establecido para reunir los formularios aplicables y remitirlos al IRS en su nombre.



Vendedores extranjeros están sujetos a una retención del 15% del procedimiento de venta a menos que se cumpla una de las siguientes excepciones:

- > El procedimiento de la venta es \$300,000.00 o menos y el comprador firma la declaración jurada de ocupación del comprador (FIRPTA) que declara que está adquiriendo la propiedad para su uso como residencia y que el comprador o un familiar inmediato del comprador residirá en el propiedad por al menos el 50% del número de días que la propiedad es utilizada por cualquier persona durante cada uno de los primeros 2 períodos de 12 meses posteriores a la fecha de la transferencia. Nótese que los miembros de la familia inmediata son cónyuges hermanos, padres antecesores, descendientes directos.
- > El vendedor proporciona una certificación que establece que los vendedores no son personas extranjeras, lo que significa que son residentes de los Estados Unidos o residentes en residencias que viven en los EE. UU. y tiene un número de identificación fiscal de EE. UU.
- > El comprador recibe una exención de su parte que excusa o reduce el monto de la retención antes del cierre de escrow.

EN PREPARACIÓN PARA SU FIRMA

Aquí esta una lista de los documentos que necesitara para el dia de la firma de su escrow. *Asegurese de verificar con su oficial de escrow cual otra forma de identificacion puede traer la cita de firmas para poder notarizar las firmas.*

Identificacion

Aquí hay varias formas de indentificacion que se podra usar durante el cierre del escrow. Incluir:

- > Licencia de manejar del estado de Arizona
- > Licencia de identificacion del estado de Arizona
- > Pasaporte
- > Cualquier otra identificacion que tenga foto firma y nombre del la persona que va a cerar el escrow

Cheque de caja

Obtenga un cheque personalizado o cheque de caja pagado a Premier Title Agency en la cantidad indicada por su oficial de escrow. Un cheque personal tardara un poco mas ya que Premier Title Agency require verificar los fondos antes de proceder con el cierre de escrow.

Requisitos del prestamista

Debe satisfacer los requisitos de su prestamista antes del cierre.

Título de su casa/ hogar

Decidir cómo desea mantener el título de su casa. Puede consultar el plan "maneras de tomar título" en la página 9 para más información. Consulte a un abogado, oficial de escrow, otro profesional calificado si tiene preguntas.



Seguro de riesgo de incendio seguro de propietarios

Su prestamista solicitará que el primer año de seguro contra riesgos de incendio se pague en el escrow. Si está comprando una casa unifamiliar, consulte con su agente de bienes raíces para ver si su seguro se paga a través de las cuotas de los propietarios de viviendas.

PREGUNTAS MAS FRECUENTAS DE ASEGURANZA DE TÍTULOS

Un hogar es la inversión más grande que la mayoría de la gente hará en su vida. Comprar con confianza, obtener seguro de título de propiedad es una manera inteligente de proteger su propiedad de las reclamaciones financieras para ayudarlo, y para entender cómo funciona, aquí están las respuestas a las preguntas mas frecuentes.



Que es título?

Un título para usar o para usar su propiedad. El título también señala cualquier limitación en ese derecho.

Busqueda de títulos?

La búsqueda de títulos es una parte estándar del proceso de compra de una vivienda que nosotros aplicamos a problemas encubiertos que podrían impedir su derecho a la propiedad. Su agente de cierre revisa los registros públicos para ver si hay problemas o defectos que podrían causarle problemas legales.

Que es la aseguranza de títulos?

Si esta comprando un hogar, aseguranza de títulos es una poliza que protégé su invercion y derechos de la propiedad.

- › Una poliza de propietarios protege sus derechos de propiedad mientras tenga su casa.
- › El prestamista suele exigir una póliza de prestamista y protege solo el interés financiero de los prestamistas, le recomendamos que pregunte a su concesionario de fideicomiso sobre cómo se maneja en su área.

Por qué debería comprar un seguro de título de propietario?

El título de propietarios de compras es la decisión más inteligente porque es la mejor manera de proteger su propiedad de posibles reclamaciones futuras.

Cuánto cuesta el seguro de los propietarios?

El pago único para el seguro de título de propietarios es bajo en relación con el valor de su vivienda. El costo típico de la póliza de seguro de título es del 0,5% del precio de compra de viviendas.

Cuanto tiempo estoy cubierto?

La póliza de seguro de sus propietarios dura mientras usted sea dueño de su propiedad. Su vida cambiará con el tiempo, pero su tranquilidad nunca lo hará.

Lo que sucede en el asentamiento?

Firmas los documentos legales y recibe la llave de tu casa.

DEMORA DE ESCROW

Hay bastantes situaciones o problemas de título que pueden pasar durante el proceso de escrow que pueden resultar en demoras para su cierre. A continuación hay una lista de las situaciones más comunes que causan problemas que se originan en el comprador. Recuerde siempre avisar a su oficial de escrow y / o al oficial de préstamos tan pronto como tenga conocimiento de cualquiera de estos problemas.

- > Los compradores que salen de la ciudad sin establecer un poder de abogado. El poder de un abogado debe ser aprobado por la aseguradora de título y los compradores nuevos prestamistas. Si no se aprueba un poder, se pueden incurrir en tarifas.
- > Adicionales de firma externa. Fondos adicionales para cerrar pueden ser necesarios.
- > Método de mantener el título de la propiedad indeciso antes de la firma.
- > Método para mantener el título de la propiedad indeciso antes de la firma. Funcionario de custodia no informado de varios estados (*sociedad doméstica, propiedad única y separada, propiedades mantenidas en un fideicomiso, 1031 intercambio ect*).
- > Requisitos del prestamista no satisfechos antes del cierre.
- > El conyuge asente durante la firmacion
- > Cheque certificado o cheque de caja no listo a la hora de cierre.
- > Forma de identificación aceptable, incluida la licencia de conducir actual, el pasaporte o la tarjeta de identificación (DMV) de Arizona no incluida en la firma.





PTA

PREMIER TITLE AGENCY

QUE PASA DESPUÉS DEL CIERRE

Aquí hay algunas cosas que debe esperar una vez que se complete su cierre:

- > Su oficial de Escrow de Premier Title Agency contactara a su agente de bienes raíces una vez que sus documentos hayan sido registrados en el condado.
- > Su agente de bienes raíces puede hacer arreglos para la transferencia de llaves a la propiedad y se comunicará con usted para informarle cómo va a recibirlos.
- > Su oficial de escrow officer ahora puede cerrar el archivo y desembolsar todo lo recaudado a las partes apropiadas.
- > Se prepara una declaración de cierre final o HUD mostrando cómo se desembolsaron todos los fondos. Se envía una copia por correo tanto al comprador como al vendedor para que muestren su versión de la transacción. Si recibe un cheque atrasado, se lo enviaremos por correo con su estado de cuenta a menos que haya hecho arreglos para recogerlo en nuestra oficina.
- > Puede enviar un cambio de dirección al DMV y al registrador de votantes descargando el formulario del DMV o de los servicios postales.
- > Todos los documentos grabados a los que tiene derecho se le enviarán por correo después Del cierre de la póliza.
- > Y por último, recibirá la póliza de títulos de Premier Title Agency reflejando que es propietario de la propiedad y la información del préstamo, si ha pedido dinero prestado. Esto normalmente toma un período de tiempo para recibir y será enviado por correo a usted.

LISTA DE MUDANZA

8 SEMANAS ANTES DE MUDARSE

- Comuníquese con las empresas de mudanzas para obtener estimaciones.
- Limpiar el cobertizo de almacenamiento del sótano y otra gran área de almacenamiento.
- Inventaria y evalúa tus pertenencias para determinar si se puede vender o donar algo. Planificar una venta de garaje para vender artículos innecesarios o hacer arreglos para donarlos a obras de caridad.
- Comience usar las cosas que no puede mover, como los alimentos congelados y los artículos para limpiar.

6 SEMANAS ANTES DE MUDARSE

- Si se está mudando a petición de su empleador, verifique qué gastos pueden reembolsarse.
- Localizar todos los documentos de licencia y registro de automóviles.
- Para mudanzas fuera de la ciudad, comuníquese con el IRS o con su contable para obtener información sobre los gastos de mudanza que pueden ser deducibles de impuestos.
- Si desea almacenar sus productos, haga los arreglos necesarios.
- Contacte a escuelas, doctores, dentistas, abogados y contadores y obtenga copias de su registro personal o solicite reenvío.
- Pregunte a su doctor por referencias de dentistas y doctores, obtenga registros médicos.
- Notifique a su veterinario no se olvide de que su veterinario sepa sobre su cambio de dirección.
- Transfiera membresías para clubes y organizaciones cívicas solicite carta de instrucciones.
- Comience a recoger cajas y otros suministros en movimiento.

4 SEMANAS ANTES DE MUDARSE

- Haga cambio de dirección, notifique su oficina postal, tarjeta de crédito y otras cuentas de facturación, suscripciones, amigos y parientes.
- Organice transporte especial para sus mascotas y plantas.
- Póngase en contacto con la empresa de servicios públicos y las empresas relacionadas (*gas, eléctrico, agua, televisión por cable, Internet*) para establecer servicios en su nuevo hogar. Contacte vendedores actuales y solicite reembolsos por cualquier depósito.
- Comuníquese con las compañías de seguros para organizar la cobertura en su nuevo hogar.
- Si hace sus compras, compre cajas de embalaje de su empresa de mudanzas local. Empaque artículos que no va a necesitar en el próximo mes.
- Arregle para el transporte de automóviles sino va a conducir usted mismo.
- Transfiere a todas las prescripciones médicas a una farsa en su ubicación.
- Llame al servicio de césped del servicio de mensajería del periódico ect, y establezca un plan para cancelar.

3 SEMANAS ANTES DE MUDARSE

- Asegúrese de que el arreglo de viaje y las reservas estén en orden.
- Arregle para cerrar cuentas en su banco local y abra nuevas cuentas.

2 SEMANAS ANTES DE MUDARSE

- Mudarse a un edificio con ascensores contacte al administrador del edificio para programar el uso del ascensor.
- Comuníquese con la compañía de mudanzas para revisar y confirmar el acuerdo para su mudanza.

LISTA DE MUDANZA

1 SEMANA ANTES DE MUDARSE

- Verifique las fechas de conexión Del servicio con nuevas empresas de servicios públicos.

2-3 DAYS DÍAS ANTES DE MOVERSE

- Deconectar todos los aparatos de la Luz
- Apartar las cosas que será necesarias al llegar a la nueva casa
- Contacte a los movers para confirma la hora y la nueva dirección

EL DÍA DE LA MUDANZA

- Registrar todas las lecturas del medidor de servicios públicos
- Leer el bil de la mudanza antes de firmar
- Tener suficiente dinero mientras la mudanza
- Dejar saver a un familiar o amigo la ruta que quiere tomara incluso las rutas nocturnas
- Revisar closets y asegurarse que no aiga dejado nada
- Dar las llaves al agente de bienes raíces

EN SU NUEVA CASA

- Cheque servicio de electricidad teléfono y agua
- Registrar niños en la escuela nueva
- Cambiar la dirección en la licencia
- Verificar electrodomésticos

CONSEJOS PA EMPAQUAR

- Terminar de empacar todo y tener una caja con essenciales
- Tratar de empacar un cuarto al la vez para poder organizar y tener todo en orden ala hora de desempacar
- Etiqueta las cajas
- Poner doble caja alas cosas que son frágiles
- Llenar las cajas pero no sobre llenar

Cuando todo este empaquetado asegúrese que los artículos que va a ocupar primero sean los últimos en ser puestos en la mudanza.

GLOSARIO

Estas definiciones son para ayudar a los compradores de vivienda con términos comúnmente usados en transacciones de bienes raíces. Los términos están destinados a ser generales y breves, y no son completos y totalmente precisos cuando se aplican a todos los usos posibles del término. Por favor consulte a su profesional de bienes raíces para más información o preguntas sobre términos específicos.

ADJUDICACIÓN: Denota la manera en que se lleva a cabo el título. Ejemplos de adjudicación comunes son tenencia de propiedad comunitaria, tenencia en común y propiedad comunitaria con derecho de supervivencia.

ADJUSTE DE HIPOTECA (ARM): Un instrumento hipotecario con una tasa de interés que se ajusta periódicamente para seguir un índice publicado previamente seleccionado. La tasa de interés se ajusta en ciertos intervalos durante el período del préstamo.

AGENCIA: Cualquiera relación por la que uno de las partes (agente) actúe o represente al otra bajo la autoridad Del principal. Agencia que involucre bienes inmuebles deberá estar por escrito. Como el listado de poderes de fideicomiso.

AMERICAN LAND TITLE ASSOCIATION (ALTA): Una asociación nacional de aseguradores de títulos como agentes y abstractores, la asociación adopta un marco normativo estándar.

AMORTIZACIÓN: Prepago de una deuda hipotecaria con pagos periódicos de interés de capital calculados para retirar la obligación al final de un período fijo.

AMORTIZACIÓN NEGATIVA: Cuando los pagos mensuales no cubren el costo del interés. El interés que no está cubierto se agrega al saldo de capital impago, lo que significa que incluso después de varios pagos, usted debe más de lo que al comienzo del préstamo. La amortización negativa puede ocurrir cuando un ARM tiene un tope de pago como resultado de un pago mensual que no es lo suficientemente alto como para cubrir el interés.

ASIGNACIÓN: La transferencia de derechos de propiedad o interés sobre la propiedad, como una hipoteca, arrendamiento o escritura de fideicomiso.

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS: Una asociación formada por los creadores del comunidad para mantener la comunidad en perfectas condiciones.

BENEFICIARIO: La persona que tiene derecho a recibir la propiedad bajo los términos del testamento.

BIENES MANCOMUNADOS: Una forma de propiedad que los bienes adquiridos durante el matrimonio se presumen de propiedad conjunta a menos que se adquieran como propiedad separada de cualquiera de los cónyuges.

BROKER AGENTE COMMERCIAL/AGENT DE BIENES RAÍCES REAL ESTATE AGENT: Alguien que tiene licencia del estado para llevar a cabo el negocio de comerciar en bienes raíces. Corredor de bienes raíces se emplea a comisión para reunir compradores y vendedores de terrenos y arrendatarios o partes en un intercambio y ayudar a negociar contratos entre ellos.

CAP: El límite donde el interés puede cambiar mensualmente.

CARGO FINANCIERO: El costo total que un prestatario debe pagar directa o indirectamente para obtener crédito de acuerdo con la reglamentación.

CERTIFICADO O VALOR RAZONABLE (CRV): Un documento que establece el valor máximo y el monto del préstamo para un préstamo garantizado por él VA.

GLOSARIO

CLÁUSULA DE CONTINGENCIA: Un contrato que requiere que se cumpla una condición o una acción que se lleve a cabo como un requisito previo para las demás obligaciones y el derecho según el contrato se convierta en vinculante, una contingencia se convierte en parte de un contrato de venta vinculante cuando ambas partes aceptan los términos y firman el contrato.

COMISIÓN: Compensación por negociar una transacción de bienes raíces o préstamo a menudo expresada como un porcentaje del precio de venta.

COMPROMISO DE PRÉSTAMO: Una promesa por escrito de hacer un préstamo por cierto tiempo y cierta cantidad.

COMPROMISO DE TÍTULO: Un reporte que contiene requerimientos y compromisos que deben ser hechos antes de cerrar.

CONCEDER ESCRITURA: Una de muchas formas de transferir la propiedad.

CUENTA DE DEPÓSITO: Una cuenta que es reservada para pagar sus impuestos y aseguranza durante el año.

DIVULGACIÓN DE CIERRE: Esto permite que los clientes vean los costos de la transacción, los documentos tienen que ser previsto tres días antes del día de cierre.

DECLARACIÓN DE CIERRES: La declaración de revelación financiera que contabiliza todos los fondos recibidos y esperados al cierre, incluidos los depósitos por impuestos. Seguro contra riesgos y seguro hipotecario.

DECLARACIÓN DE INFORMACIÓN (SI): Formulario confidencial completado por el comprador y el vendedor para ayudar a una compañía de títulos a determinar si se registran gravámenes contra cualquiera de las partes. Es necesario diferenciar entre partes con nombres similares. También llamado una declaración de identidad.

DEPÓSITO: Una cantidad de dinero que es para asegurar la transacción.

DEPÓSITO DE GARANTÍA: Un depósito que obliga las condiciones de una venta de bienes raíces.

DERECHO DE SUPERVIVENCIA: El derecho de un residente de una persona fallecido a la propiedad de dicho fallecido. Una característica distintiva de una relación de tenencia conjunta.

ESCRITURA DE FIDEICOMISO: Tipo de instrumento de seguridad en el que el prestatario transfiere el título de bienes raíces a un tercero que se mantendrá en garantía como garantía para el prestamista con la disposición de que el fideicomisario vuelva a transmitir el título al momento del pago de la deuda y, a la inversa, venderá el terreno y pagar el precio en caso de incumplimiento por parte del prestatario.

ESCRITURA DE PROPIEDAD: El documento por el cual el título de propiedad se transfiere o transmite de una parte a otra.

ESCRITURA DE QUITCLAIM: Una acción que opaca como una liberación; se pretende pasar cualquier interés o reclamo de título que el otorgante pueda tener en la propiedad pero que no contenga ninguna garantía de un interés o título válido en el otorgante.

ESTIMACIÓN DE BUENA FE: Un documento que les dice a los prestamistas un estimado de lo que se pagara antes o después del cierre.

ESTIMADO DE PRÉSTAMO: Ayuda a los compradores ver un estime de los costos y cobros de la transacción.

EVALUACIÓN: El proceso donde obtiene un estimado del valor de una propiedad.

FEDERAL NATIONAL MORTGAGE ASSOCIATION: Más bien conocida como Fannie Mae. Una corporación privada creada por el congreso para apoyar al mercado secundario de hipotecas. Comprar y vender hipotecas residenciales aseguradas por el (FHA) garantizadas por el (va) al igual hipotecas convencionales.

GLOSARIO

FIDEICOMISO: El fideicomiso establece que los fondos se transferirán al proveedor una vez que se haya confirmado la entrega de los bienes.

GRAVAMEN: Una retención legal o reclamo de propiedad como garantía de una deuda o carga.

HIPOTECA CON PAGO GRADUADO: Un préstamo de casa que empieza con un pago mensualmente muy pequeño y con el tiempo va incrementando.

ÍNDICE: Una medida del cambio en la tasa de interés utilizada para determinar los cambios ARM en una tasa de interés a lo largo del término del préstamo.

JUICIO HIPOTECARIO: El proceso legal donde la propiedad es pagada para recibir los fondos de la deuda que todavía se debe.

LAND TITLE ASSOCIATION OF ARIZONA (LTA): Una asociación estatal de Arizona de aseguradores de títulos y compañías de títulos suscritos. La asociación adopta un formulario de póliza de título estándar.

LA DESCRIPCIÓN LEGAL: La descripción donde la propiedad puede ser localizada.

LOS COSTOS DE CIERRE: El costo incurrido para comprar bienes inmuebles. Estos pueden incluir honorarios de préstamo tasas de título tasas de tasación, etc.

MARGEN: La cantidad de puntos porcentuales que el prestamista agrega a la tasa de índice para cualquiera la tasa de interés ARM en cada ajuste.

MULTA POR PREPAGO: Un cargo / una multa que está en las escrituras por pagar la cuenta más temprano.

MÚLTIPLE SERVICIOS DE LISTA: Una lista exclusiva para cada miembro.

NOTA: Acuerdo unilateral que contiene una promesa expresa y absoluta del firmante de pagar a una persona nombrada una orden o portador de una cantidad determinada de dinero en una fecha específica o a pedido. Usualmente provee interés y respecto de la propiedad está garantizada por una hipoteca o escritura fiduciaria.

PAGARÉ: Una promesa por escrito y exculpada por el fabricante de pagar una cantidad específica durante un tiempo limitado.

PAGO HIPOTECARIO: Un pago que se le debe al banco / prestamista cada mes para el reembolso del préstamo. El monto está determinado por los términos del préstamo.

PERIODO DE AJUSTE: La duración del tiempo entre la tasa de interés, en caso de un (ARM) préstamo con un ajuste de un año el interés puede cambiar una vez al año.

PITI (PRINCIPAL, INTERÉS, IMPUESTOS, Y ASEGURANZA): Los cuatro más importantes componentes de la hipoteca.

PODER LEGAL: Una autoridad por la cual una persona permite a otra actuar por él, poder general poder realizar una compra autorizada.

PRE-CALIFICACIÓN CARTA: Una carta que dice que a sido pre calificado para un préstamo.

PRÉSTAMO VA: Un préstamo que es garantizado por el administración de veteranos.

PRINCIPAL: La cantidad de la deuda / del préstamo no incluyendo los intereses.

PRORRATEO: Un método usado para dividir los cargos por días particulares.

PUNTO: Una cantidad igual al 1% del monto principal de la inversión o nota. El prestamista evalúa el punto de descuento del préstamo al cierre para aumentar el rendimiento de la hipoteca a una posición competitiva con otros tipos de inversión.

GLOSARIO

PUNTOS DE DESCUENTO: Una tarifa negociable pagada al prestamista para asegurar el financiamiento para el comprador. Las monedas de descuento son cargos por intereses anticipados para reducir la tasa de interés del préstamo a lo largo de la vida, o una parte del plazo del préstamo. Un punto de descuento equivale al uno por ciento del monto del préstamo.

REENCAMINAMIENTO: En las vueltas de la vida éramos una vez extraños y ahora al pasar los años y a pesar que nos conocimos seguimos siendo extraños.

REGISTRO: Implica archivar para registrar en la oficina del registrador del condado con el propósito de dar un aviso constructivo del título. Reclamo o interés.

RELACIÓN PRÉSTAMO A VALOR: Una retención legal o reclamo de propiedad como garantía de una deuda o cargo.

SEGURO HIPOTECARIO PRIVADO (PMI): Seguro escrito por una compañía privada de seguros hipotecarios que protege al prestamista hipotecario contra la pérdida ocasionada por el incumplimiento de una hipoteca y la ejecución hipotecaria. La primera es pagada por el prestatario y está incluida en el pago de la hipoteca que normalmente se requiere si el pago inicial es inferior a 20% del precio de compra.

SEGURO POR RIESGOS: Aseguración que cubre sobre cualquier tipo de daño a la propiedad ya sea de vandalismo natural.

SERVIDUMBRE: Un derecho limitado de interés en la tierra de otro que le da derecho al titular de algún, privilegio o beneficio sobre la tierra.

TARIFA DE PORCENTAJE ANUAL (APR): Un término definido en la sección 106 de Federal Truth in Lending Act (15 ESC 1606) que expresa anualmente los cargos impuestos al prestatario para obtener un préstamo que incluye descuentos de intereses y otros costos.

TARIFAS DE PROCESAMIENTO: Tarifas que cubren el costo administrativo de procesamiento del préstamo.

TASA DE ASEGURADA: Una garantía por parte del prestamista de una tasa de préstamo particular. El préstamo debe financiarse antes de la expiración del canje para recibir la tasa garantizada o bloqueada.

TASA DE ORIGINACIÓN: Una tarifa hecha por un prestamista para hacer un préstamo de bienes raíces generalmente un porcentaje de la cantidad prestada, como uno por ciento.

TENENCIA JUNTA: Propiedad en la que dos o más personas poseen la misma cantidad de bienes inmuebles. Tras la muerte de un inquilino, su parte se transfiere a los inquilinos restantes hasta que se concede el título al último superviviente.

TENIENTES EN COMÚN: Propiedad que uno o más individuales sostienen derecho sobre ella.

UNIFORM SETTLEMENT STATEMENT: El formulario de cierre de bienes inmuebles requerido por los procedimientos de liquidación de bienes raíces para contabilizar todos los fondos recibidos, todos los desembolsos realizados, y todos los gastos y todos los créditos al cierre. La forma es más comúnmente conocida como HUD.

VALOR DE MERCADO: Un término de tasación que denota el precio más alto que un comprador, dispuesto pero no obligado a comprar, pagaría y el vendedor más bajo está dispuesto, pero no obligado a vender, aceptaría.

VENCIMIENTO EN CLAUSA DE VENTA: Una cláusula que requiere que se pague toda la cantidad del préstamo de la casa antes de poder vender o transferir a otra persona.

NOTAS



PTA

PREMIER TITLE AGENCY



✉ info@ptanow.com  www.ptanow.com

BILTMORE · CHANDLER · LAKE HAVASU · PARADISE VALLEY · SCOTTSDALE · TUCSON