

GUÍA DE VENDEDORES

# MANUAL

---

## ÍNDICE

1	Sobre Premier Title Agency
2	La Historia de PTA
3	El Proceso de Venta
4	Profesionales en la transacción
5	El depósito en garantía?
6	Entendiendo los seguros de títulos
7	Comparación de las pólizas de títulos
8	Los costos del cierre
9	Quien paga los costos de cierre
10	Posibles costos de cierre
11-12	Condiciones de pago
13	Guía de impuestos a la propiedad de Arizona
15	Demora de Escrow
16-19	Glosario
20-21	Notas

PTA  
PREMIER TITLE AGENCY





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.

---

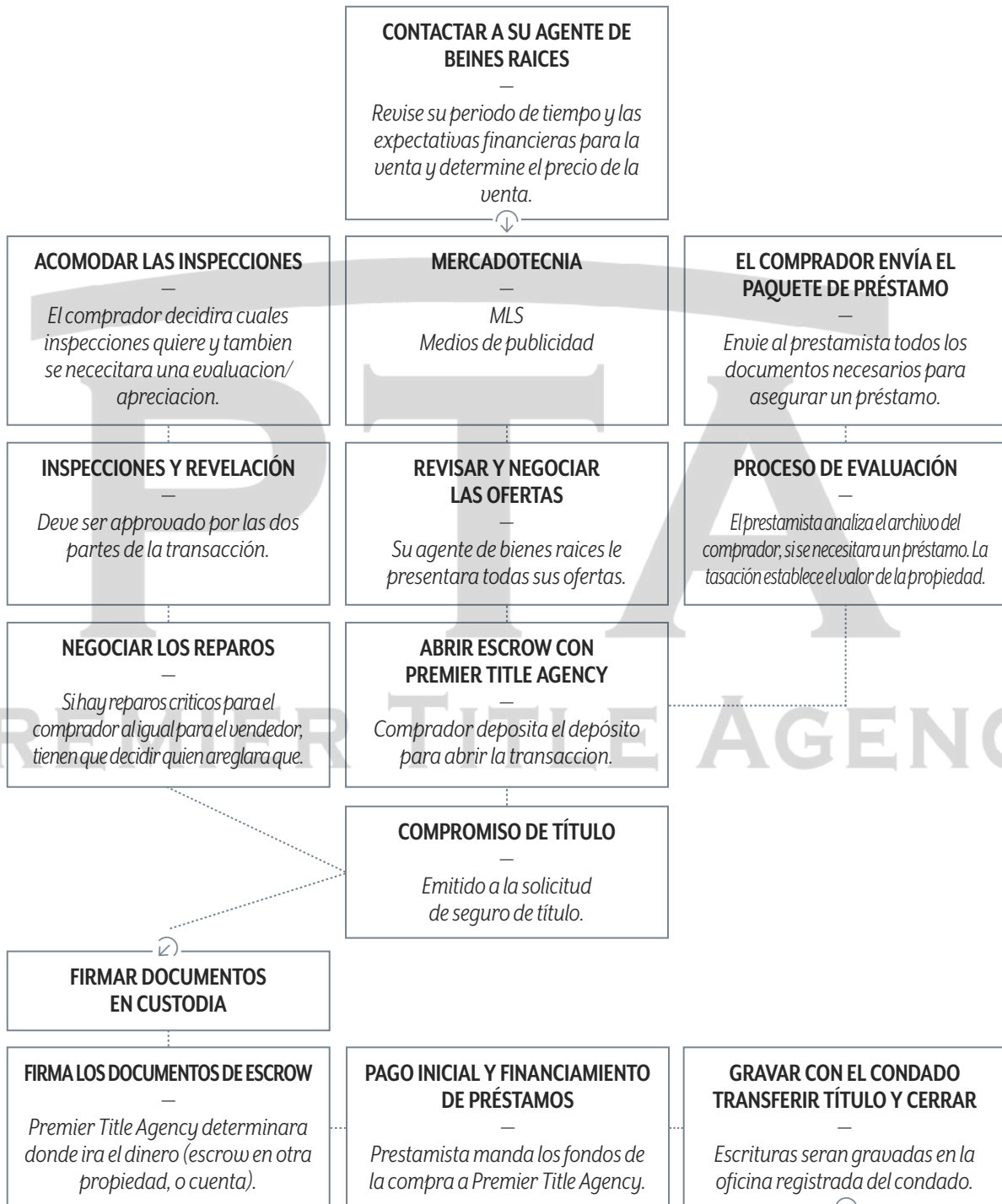
## LA HISTORIA DE PTA

**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](http://www.PTAnow.com)*

# EL PROCESO DE VENTA



*Asumiendo que esta usando a un agentes de bienes raices.*

**VENDIÓ SU  
¡CASA!**



# PROFESIONALES EN LA TRANSACCIÓN





---

## 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 que maneje la transferencia de estos fondos y documentos relacionados de una parte a otra. Cuando se abre escrow para una transacción de refinanciamiento, el prestamista y prestador crean los términos del préstamo. Es la responsabilidad del oficial del escrow que las reglas sean cumplidas. El Portador del depósito en garantía lleva a cabo imparcialmente todas las instrucciones escritas dadas por los directores. Como el intermedio 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 tercero 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
- > Provee la aseguración para el prestador 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 específica en transacción a través de información como fecha de nacimiento, número de seguro social, esta información se considera altamente confidencial.

---

## ENTENDIENDO LOS SEGUROS DE TÍTULOS

### **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 imposible comprar la póliza de seguro de título de propietarios debido a que la política de prestamistas solo protege al prestamista.

### **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 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.

A continuación hay algunos casos en los que su póliza de seguro de título lo protegería de los reclamos contra su propiedad. Más ejemplos están disponibles en la página siguiente:

- > Falsas deudas de hipoteca, satisfacciones o liberaciones.
- > Escritura de propiedad autorizada bajo acuerdo de sociedad.
- > Escritura cambiada o fraude.
- > Lanzamiento ineficaz de la hipoteca a causa de bancarrota del acreedor antes de grabar el lanzamiento.
- > Lanzamiento ineficaz de la hipoteca o derecho de retención anterior como fraudulento obtenido por el predecesor en el título.
- > No divulgado pero juicios o el derecho de retención del cónyuge / hijo que son grabados.
- > Derecho de acceso descartado por juicio hipotecario en tierra vecinas.

# COMPARACIÓN DE PÓLIZA DE TÍTULO DEL PROPIETARIO

<b>Covertura: Sujeto a las excepciones, exclusiones, condiciones y estipulaciones de su póliza.</b>		<b>ALTA PÓLIZA ESTANDARIZADA</b>	<b>ALTA PÓLIZA EXTENDIDA</b>	<b>ALTA PÓLIZA DE PROPIETARIO</b>
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 edifici:			
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 compañía local de Premier title Agency. La ALTA/CLTA poliza de propietario es designada por la subdivisión pero no es obligatoria para todas las residencias.

## 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 preventivo.

### **Transferencia y asuncion**

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

### **Cobro de inspección**

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

### **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.

### **Comision 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.

### **Aseguranza de propietario**

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

### **Tarifa de gravacion**

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



## 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
Comisión 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

---

## POSIBLES COSTOS DEL CIERRE

### **Garantía del hogar**

Un plan de garantía para el hogar cubre los artículos relacionados con los aspectos mecánicos, eléctricos y de plomería del hogar. Algunos electrodomésticos pueden estar cubiertos también.

Antes de la venta de la propiedad, un vendedor puede optar por comprar un plan de garantía para cubrir el costo de cualquier reparación incurrida durante el período de cotización. El comprador puede asumir la garantía después de la venta de la casa o el vendedor puede optar por comprar el plan de garantía del hogar para el comprador.

Las garantías pueden ser pagadas durante el cierre de escrow.

### **El proceso de evaluación**

Si el comprador está pidiendo un nuevo préstamo, el prestamista del comprador puede pedir una evaluación para ver el valor de la propiedad. Un evaluador irá a ver la propiedad y tomará nota sobre ella y comparará las propiedades alrededor que han sido vendidas en los últimos 6 meses.

El evaluador hará una cita para visitar la propiedad tomando medidas y fotos.

El evaluador luego le dará al prestamista los resultados y usted será notificado y si hay cualquier cosa que ocupe reparación se lo dejarán saber.

---

## CONDICIONES DE PAGO

Como un título de servicio completo Premier Title Agency, facilita la entrega de todo el dinero en una transacción de bienes raíces. Un pago del préstamo es el recibo de fondos del comprador y el pago de cualquier obligación del vendedor en una transacción de bienes raíces. A continuación se utilizan términos comúnmente utilizados en relación con esta parte del proceso.

### Prefiguraciones

En PTA, le pedimos a cada agente de bienes raíces o cliente que nos proporcione un pago estimado de sus préstamos. Algunos empleados de escrow pueden incluso ponerse en contacto con el banco para obtener esta información. Pero esta información y cifras son únicamente válidas a través de los datos proporcionados.

### Buenos Fondos

Premier Title Agency debe seguir “Good Funds Law” y las pautas establecidas por dichas leyes y sus suscriptores de la siguiente manera:

- 1 | Desembolso de fondos el mismo día que se depositaron si se recibieron:
  - > Fondos bancarios (*el recibo de los fondos bancarios es verificado con el banco receptor*)
- 2 | Desembolso de fondos al segundo día si se recibe cheque de caja:
  - > Cheque de caja
  - > Cheques verificados y cheques de cajeros (*puede necesita el numer de banco para verificar cheques*)
- 3 | Desembolso de fondos 5-8 días después del depósito si se recibe un cheque personal:
  - > Un cheque personal de cualquiera dependiendo del banco y días puede tardar más para verificar.

**NOTA:** Cuando los clientes depositan varios cheques en orden de cerrar escrow y la cantidad es más de 10,000 puede que requieran que se firme una hoja de impuestos 8300 para reportar.

### Demandas

En Premier Title Agency para saldar la propiedad se requiere que la dirección este en el pago saldar. La cantidad que queda debe ser mandado por escrito o electrónicamente. Todos los saldos tienen un día de vencimiento. Es la responsabilidad del oficial de escrow y el asistente de estar pendiente de la fecha.

**NOTA:** Cheques oficiales no son cheques de caja. Cheques oficiales son revisados para ver de cual banco fueron agarrados y a qué hora. El tiempo mínimo para detener un cheque oficial son dos días. Podrá ser más tiempo depende del banco.

## CONDICIONES DE PAGO

### **Impuestos**

A la hora de cerrar se pagan los impuestos que quedan.

### **Reembolso**

El reembolso se le regresara a Premier Title Agency y de ahí cierra. Tomara 2-6 semanas para regresar el dinero a quien corresponde.



### **Escasez**

Premier Title Agency o su prestamista les notificara si la transacción estuvo corta.

### **Cheque de desembolso**

Premier Title Agency seguira las instrucciones de cada cuenta. Si gusta un cheque su oficial de escrow le dara un cheque al terminar su transacción.

### **Transferencias bancarias**

Puede recibir y desembolsar por transferencia bancaria. El oficial de escrow puede transferir fondos acorde las instrucciones previstas al escrow.

### **Fuera del condado**

Premier Title puede recibir y desembolsar de cual quier parte de Arizona.



# 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	
<b>Segunda Instalacion Julio 1-Diciembre 31</b>						<b>Primera Instalacion Enero 1-Junio 30</b>						

\*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.



PTA

PREMIER TITLE AGENCY

---

## 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 vendedor. Recuerde siempre avisar a su oficial de escrow y / al oficial de préstamos tan pronto como tenga conocimiento de cualquiera de estos problemas.

- > Vendedores que salen de la ciudad sin establecer un poder de abogado revisado y aprobado por la aseguradora de títulos.
- > No enviar la información del titular del préstamo existente al depósito en garantía.
- > Tarifas de la Asociación no es dada a los oficiales de escrow al principio.
- > Tarifas de la Asociación que no son pagadas a tiempo construcción en la propiedad de la que no se sabía.
- > Cuando el oficial de escrow se entera en situaciones a las que no sabía (matrimonio, separación, propiedad única y separada, muerte, bancarota, 1031 exchange, etc.)
- > Vendedor esta discapacitado.
- > Fallecimiento del vendedor sin registro de número de impuestos.
- > Vendedor extranjero sin número de impuestos.
- > Vendedor escoge pagar impuesto de retención reducido al estado de Arizona.
- > Oficial de escrow no fue notificado cuando hubo un juzgamiento durante el tiempo de escrow.
- > No notificar que se necesitara incluir una casa móvil que necesitara ser transferida.
- > Todos los gravámenes en el compromiso de título no han sido pagados o la información de la declaración de pago no a sido dada al oficial de escrow.
- > Formas aceptable de identificación incluyendo licencia de manejo, passaporte o identificación de el DMV.
- > Nombre en la licencia es diferente del título.
- > Arreglos para transferir fondos de alambre a otro escrow, banco o cuenta de inversión, no hechas por avanzado con el oficial de escrow.

---

## 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





---

✉ [info@ptanow.com](mailto:info@ptanow.com)  [www.ptanow.com](http://www.ptanow.com)

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