



GUÍA DEL COMPRADOR

First Title Company

5402 Holly Rd., Ste 2202 361-993-2033
5366 McArdle Rd., Ste 104 361-991-1231
14646 Compass St., Ste 5 361-949-3075
200 Allister St. S., Ste B 361-749-7877
www.firsttitlecompany.com



La información que contiene este documento ha sido preparada por First American Title Insurance Company ("FATICO") para fines informativos únicamente y no constituye asesoría legal. FATICO no es una firma de abogados y esta información no representa asesoría legal. Quienes la lean no deben tomar medidas sin pedir asesoría legal de un profesional. First American Title Insurance Company no garantiza, ni en forma expresa ni implícita la información presentada, ni asume responsabilidad por errores u omisiones. First American, el logotipo del águila, First American Title y firstam.com son marcas registradas o marcas registradas de First American Financial Corporation y/o sus afiliados.
NO ESPERA SER USADA EN CALIFORNIA | AMD: 05/2016

**UN AGENTE INDEPENDIENTE DE FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE COMPANY
QUE EMITE PÓLIZAS DE SEGUROS**

©2016 First American Financial Corporation y/o sus afiliados. Derechos reservados. NYSE: FAF

TABLA de contenido



REFERENCIA RÁPIDA



ARRENDAR O COMPRAR ... USTED DECIDE



PROFESIONALES CLAVES QUE TIENEN UN PAPEL EN LA TRANSACCIÓN



PARA OBTENER UN NUEVO PRÉSTAMO
5 TÉRMINOS RELACIONADOS CON EL CIERRE Y LA HIPOTECA QUE
TODO COMPRADOR DEBE SABER



EJEMPLO DE UN PAGO HIPOTECARIO



CUADRO PARA COMPARAR CASAS



QUÉ ES EL SEGURO DEL TÍTULO



10 PROBLEMAS COMUNES DEL TÍTULO



QUÉ EVITAR DURANTE EL PROCESO DEL CIERRE



QUÉ PASA DESPUÉS DEL CIERRE



LISTA PARA LA MUDANZA
CONSEJOS PARA MUDARSE CON MASCOTAS

guía del comprador

REFERENCIA RÁPIDA

# de plica	
Nueva dirección	
Ciudad/Estado/Código postal	

Coloque la siguiente información a medida que esté disponible.

IMPORTANTE: No cancele la póliza de seguro de su casa ni desconecte los servicios públicos antes del cierre.

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

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

Asistente	
Teléfono #	
Correo electrónico	

Dirección	
Ciudad/Estado/Zona postal	

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

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

Nuevo agente	
Teléfono #	
Póliza #	
Fecha de inicio	

Garantía de la casa	
Plan #	
Póliza #	

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

NOTAS	

arrendar o comprar...

USTED DECIDE



¿Alguna vez ha pensado cuánto paga en arrendamiento a lo largo de un período extenso de tiempo? Probablemente mucho más de lo que se ha dado cuenta. La cantidad de dinero que gasta mensualmente en arrendamiento puede aplicarse a la hipoteca, no solamente creando patrimonio neto en su propiedad, sino- en la mayoría de los casos- reduciendo la cantidad que paga en impuestos federales y estatales anualmente. Y, ¿qué pasa con el dinero que paga en arrendamiento? ¡Se va! No hay intereses, patrimonio, ni rendimiento. Para determinar su capacidad adquisitiva, llame a su agente de bienes raíces o de préstamos.

ARRENDAMIENTO	5 AÑOS	10 AÑOS	15 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS	30 AÑOS
\$1,000.00	\$60,000.00	\$120,000.00	\$180,000.00	\$240,000.00	\$300,000.00	\$360,000.00
\$1,200.00	\$72,000.00	\$144,000.00	\$216,000.00	\$288,000.00	\$360,000.00	\$432,000.00
\$1,400.00	\$84,000.00	\$168,000.00	\$252,000.00	\$336,000.00	\$420,000.00	\$504,000.00
\$1,600.00	\$96,000.00	\$192,000.00	\$288,000.00	\$384,000.00	\$480,000.00	\$576,000.00
\$1,800.00	\$108,000.00	\$216,000.00	\$324,000.00	\$432,000.00	\$540,000.00	\$648,000.00
\$2,000.00	\$120,000.00	\$240,000.00	\$360,000.00	\$480,000.00	\$600,000.00	\$720,000.00
\$2,200.00	\$132,000.00	\$264,000.00	\$396,000.00	\$528,000.00	\$660,000.00	\$792,000.00
\$2,400.00	\$144,000.00	\$288,000.00	\$432,000.00	\$576,000.00	\$720,000.00	\$864,000.00
\$2,600.00	\$156,000.00	\$312,000.00	\$468,000.00	\$624,000.00	\$780,000.00	\$936,000.00
\$2,800.00	\$168,000.00	\$336,000.00	\$504,000.00	\$672,000.00	\$840,000.00	\$1,008,000.00
\$3,000.00	\$180,000.00	\$360,000.00	\$540,000.00	\$720,000.00	\$900,000.00	\$1,080,000.00

ARRENDANDO

- 🏠 No hay deducción por los intereses
- 🏠 El arrendamiento puede subir en cualquier momento
- 🏠 Se necesita permiso del dueño para hacer cualquier cambio
- 🏠 No hay capitalización; su dinero desaparece para siempre
- 🏠 El arrendamiento es temporal y con frecuencia sujeto a 30 días de notificación

COMPRANDO

- 🏠 Los intereses hipotecarios son deducibles de los impuestos
- 🏠 Puede decorar y hacer cambios sin pedir permiso
- 🏠 El valor de la propiedad puede subir con el tiempo
- 🏠 Su casa se convierte en su hogar, no una situación de vivienda temporal; no está a merced del dueño

PROFESIONALES CLAVES QUE TIENEN UN PAPEL EN SU TRANSACCIÓN DE BIENES RAÍCES



Tenemos expertos profesionales enfocados en el cliente disponibles para responder sus preguntas sobre título y cierre. Durante todo el proceso de compra y venta de una propiedad, usted puede además encontrar los siguientes especialistas en la industria que pueden responder de manera profesional sus preguntas según el campo de su especialización.

REALTOR®

Un agente REALTOR® es un agente de bienes raíces certificado y que es miembro de la Asociación Nacional de REALTORS. El mejor lugar para encontrar un REALTOR® es pidiendo referencias a sus amistades y vecinos. Otra fuente para encontrar un REALTOR® es haciendo una búsqueda en sitio en la red de National Association of REALTORS (NAR).

AGENTE DE BIENES RAÍCES

Los agentes de bienes raíces tienen una licencia que emite el estado para representar a las partes en la transferencia de propiedades. Todos los agentes REALTOR® son agentes de bienes raíces, aunque no todos los agentes necesariamente gozan de la designación profesional REALTOR®.

AGENTE QUE OFRECE UNA PROPIEDAD PARA LA VENTA

El agente que coloca la propiedad para la venta forma una relación con el propietario para vender la propiedad.

AGENTE DEL COMPRADOR

Un agente o corredor del comprador es un agente contratado por el comprador para localizar una propiedad adecuada y negociar con éxito el precio de la misma.

INSPECTOR DE PROPIEDADES

El inspector de propiedades presenta un análisis completo objetivo e independiente de los sistemas y componentes más importantes de la propiedad.

FUNCIONARIO DE PRÉSTAMOS

El funcionario de préstamos es un representante de un banco u otra institución financiera. Ayuda a los clientes a identificar las opciones en cuanto a préstamos y a entender los términos de ellos.

AVALUADOR

El evaluador trabaja para la entidad financiera y proporciona un análisis de la propiedad, según el mercado. La conclusión del evaluador es subjetiva y combinada con los resultados de ventas de propiedades en los alrededores.

AGENTE DE SEGUROS

El agente de seguros ayuda al propietario a determinar la protección que necesita y encuentra la póliza adecuada para satisfacer esas necesidades.

ABOGADO DE BIENES RAÍCES

Un abogado de bienes raíces puede asesorarle en cuanto a todos los aspectos legales de la transacción de un inmueble. Además puede redactar y revisar contratos, ayudarle a decidir como se va a conferir el título y ayudarle con el proceso del cierre. En algunos estados los cierres únicamente pueden llevarse a cabo con abogados.

FUNCIONARIO DE PLICA/CIERRE

Un funcionario de plica o cierre es una tercera persona imparcial que trabaja con todas las partes para facilitar el cierre de una transacción de bienes raíces con éxito. En el cierre, el funcionario recibe el dinero de la compra tanto del comprador como de la entidad financiera y los costos del cierre de cada una de las partes. Distribuye los fondos conforme al informe del cierre y la constancia de los documentos necesarios para transferir los derechos de propiedad.

AGENTE DEL CIERRE/TÍTULO

El agente del cierre o título desempeña el estudio del título para asegurar un título negociable, de manera que la póliza de seguro del título pueda expedirse. En algunos estados pueden además facilitar la transferencia del inmueble.

CUANDO SE OBTIENE UN PRÉSTAMO NUEVO

¿CUÁNDO Y DÓNDE SE SOLICITA UN PRÉSTAMO?

Existen muchas fuentes de préstamos para bienes raíces, incluyendo bancos, cooperativas de crédito, empresas hipotecarias y corredores de hipotecas. Puede pedir recomendaciones a sus amistades y familiares o a su agente de bienes raíces. El saber cuánto puede pagar antes de comenzar a buscar puede darle más poder de negociación cuando trata con el vendedor.

¿QUÉ ES EL SEGURO CONTRA SINIESTROS (O INCENDIOS)?

El seguro contra siniestros cubre la morada misma y puede ser un requisito para la compra de su casa. Su entidad financiera o agente de bienes raíces le explicará la cobertura que se necesita en el seguro contra siniestros. Si compra un condominio, ya existe una póliza maestra que incluye su unidad.

CONTACTE A SUS AGENTE DE SEGUROS LO MÁS PRONTO POSIBLE

Es posible que tenga que proveerse esta cobertura para que el agente o el abogado pueda entregar los fondos a la empresa de

títulos. Ordene su seguro tan pronto le aprueben el préstamo; luego suministre al agente de plica el nombre y el teléfono del agente.

Cuando hable con su agente de seguros, averigüe sobre cobertura adicional en su póliza de propietario para asegurar sus efectos personales y protegerse contra responsabilidad civil en caso de lesiones que pueda sufrir algún visitante.

¿QUÉ PASA DESPUÉS DE QUE SE APRUEBA EL PRÉSTAMO?

Después de recibir la aprobación del préstamo y poco antes de la fecha del cierre, la entidad financiera le enviará los documentos a su agente del cierre o abogado y preparará un presupuesto. Este informe indica cuáles fondos van adónde y el agente del cierre puede decirle cuánto dinero necesita llevar a la cita del cierre. Note que esta cantidad puede ser mayor o menor que el cálculo original debido a cambios en interés prepago, tarifas prorrateadas, costos de mensajero y cuentas captadas.

LO QUE PUEDE NECESITAR PARA LA SOLICITUD DEL PRÉSTAMO

Esté preparado para presentar algunos o todos los siguientes documentos e información a su agente del préstamo.

- Su domicilio en los últimos dos años o más
- Número de su Seguro Social
- Licencia de Conducir u otra identificación válida
- Nombres y direcciones de los lugares donde ha trabajado en los últimos dos años o más
- Dos colillas de cheques recientes donde indique la cantidad de ingresos hasta la fecha
- Declaración de sus ingresos al gobierno federal por los últimos dos años o más
- Declaración de sus ingresos al gobierno federal por los últimos dos años o más
- Estados de cuenta de todas las cuentas corrientes y de ahorros de los últimos dos meses, o más
- Deudas: Nombres, direcciones, número de cuenta y cantidad de la cuota para todos los préstamos y tarjetas de crédito
- Para un préstamo VA, Certificado de Elegibilidad o DD214
- Acta de divorcio si aplica
- Cartas de explicación sobre indagaciones de crédito o circunstancias especiales
- Fondos para pagar por adelantado el informe crediticio y el avalúo

5 TÉRMINOS RELACIONADOS CON LA HIPOTECA Y EL CIERRE QUE TODO COMPRADOR DEBE SABER

Cuando ocurrió la crisis inmobiliaria y la recesión económica, muchos posibles compradores pospusieron sus planes, forzando a arrendar a aquéllos que estaban considerando comprar una propiedad. Ahora que la economía continúa mejorando, algunos de esos arrendatarios tienen intenciones de comprar.

No obstante, hay muchos factores a considerar cuando se compra una propiedad. En cuanto al proceso del cierre, es buena idea saber la terminología que se usará. Esto puede hacer la situación mucho más cómoda y profesional para todas las partes. Al pie, hay algunos de los términos que pueden surgir durante el proceso del cierre.

TASA DE PORCENTAJE ANUAL [por sus siglas en inglés APR]

Este término refleja el costo anual de todo el crédito y financiación, incluyendo la tasa de interés, puntos, tarifa del corredor y otros costos del crédito que paga el comprador.

CUOTA INICIAL

Igual que muchas transacciones de altas cantidades de dinero, el proceso de la hipoteca incluye una cuota inicial – la cantidad que el comprador del inmueble paga para saldar la diferencia entre el precio de compra y la hipoteca. Algunos peritos aconsejan no más del 10 o 15 por ciento. Sin embargo, con la economía debilitada y las entidades financieras siendo muy estrictas aún, se recomienda cualquier cantidad por encima del 20 por ciento del precio de compra, y con frecuencia se exige, evitando así el costo del seguro para una hipoteca privada.

LEY DE VERACIDAD DE PRÉSTAMOS [por sus siglas en inglés TIL]

La divulgación de la información de préstamos es una ley del gobierno federal que explica todos los costos del préstamo incluyendo a modo enunciativo y no limitativo; la tasa de interés anual, los términos del préstamo y la cantidad de la cuota y fecha de vencimiento para saldar el préstamo.

SEGURO PARA HIPOTECAS PRIVADAS [por sus siglas en inglés PMI]

PMI se exige generalmente si un prestatario coloca un depósito de menos del veinte por ciento del valor de la propiedad. El cargo va incluido por lo regular en las cuotas mensuales de la hipoteca, para proteger a la entidad financiera contra incumplimiento.

COSTOS DEL CIERRE

Los costos del cierre también pueden llamarse costos de la transacción o de liquidación, y pueden incluir varias tarifas y cargos asociados con la finalización. Estos incluyen o están relacionados con tarifas de solicitudes, estudio del título, seguro del título, tarifas de la propiedad además de documentos del cierre y tarifas del abogado. La Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces asegura al prestatario que recibe un cálculo de buena fe de los costos del cierre dentro de un período de tres días de la fecha de la solicitud, explicando con detalle cada uno de los costos.

EJEMPLO DEL PAGO DE LA HIPOTECA 30 AÑOS/PRINCIPAL E INTERÉS ÚNICAMENTE

CANTIDAD DEL PRÉSTAMO	TASA DE INTERÉS							
	3.50%	3.75%	4%	4.25%	4.50%	4.75%	5%	5.25%
\$80,000	359	370	382	394	405	417	429	442
\$100,000	449	463	477	492	507	522	537	552
\$120,000	539	556	573	590	608	626	644	663
\$140,000	629	648	668	689	709	730	752	773
\$160,000	718	741	764	787	811	835	859	884
\$180,000	808	834	859	885	912	939	966	994
\$200,000	898	926	955	984	1,013	1,043	1,074	1,104
\$220,000	988	1,019	1,050	1,082	1,115	1,148	1,181	1,215
\$240,000	1,078	1,111	1,146	1,181	1,216	1,252	1,288	1,325
\$260,000	1,168	1,204	1,241	1,279	1,317	1,356	1,396	1,436
\$280,000	1,257	1,297	1,337	1,377	1,419	1,461	1,503	1,546
\$300,000	1,347	1,389	1,432	1,476	1,520	1,565	1,610	1,657

CUÁNTO PUEDE GASTAR EN LA COMPRA DE SU CASA

ESTA FORMULA ES ÚNICAMENTE UNA GUÍA Y NO DEBE CONSIDERARSE COMO EL CÁLCULO EXACTO DE UN PRÉSTAMO.

Contacte a su agente de préstamos para determinar con mayor exactitud qué rango de precios debe considerar. Las entidades financieras deben ajustarse a ciertas proporciones cuando evalúan al cliente frente a los requisitos, según la cantidad del préstamo; las proporciones pueden variar según la entidad financiera y la clase de préstamo. Con frecuencia se usa el 28% de sus ingresos mensuales en bruto como la cantidad máxima que se permite para el pago de la hipoteca. (capital/intereses/impuestos/seguro, o por sus siglas en inglés, PITI); para el total de la deuda es 36%. El total de los gastos es PITI más la deuda a largo plazo (por ejemplo deuda de automóviles y tarjetas de crédito). No incluya otros gastos en el cálculo como víveres, servicios, ropa, gastos de colegiatura, etc..

CUOTAS MENSUALES, AUTOMÓVIL, TARJETAS DE CRÉDITO, PRÉSTAMOS + _____ + _____ + _____ + _____ + _____ = CANTIDAD TOTAL _____ DE LA DEUDA (A) TOTAL DE INGRESOS EN BRUTO (ANTES DE IMPUESTOS) (B) _____ x .36 = DEUDA MENSUAL PERMITIDA (C) _____	TOTAL DE DEUDA MENSUAL PERMITIDA (C) _____ MENOS DEUDA MENSUAL - (A) _____ = CANTIDAD MENSUAL PERMITIDA (PITI) (D) _____ (MENOS 20% EN IMPUESTOS & SEGURO) _____ x .80 = CAPITAL PERMITIDO/INTERESES SOLAMENTE (E) _____ INGRESOS MENSUALES EN BRUTO (B) _____ x .28 = CANTIDAD MENSUAL PERMITIDA (PITI) (F) _____ (MENOS 20% EN IMPUESTOS & SEGURO) _____ x .80 = CAPITAL PERMITIDO/INTERESES SOLAMENTE (E) _____ CUOTA: COLOQUE LA CANTIDAD MENOR DE (E) O (G) (H) _____ Utilizando el cuadro de arriba, localice la tasa de interés actual. La cantidad de la cuota se encuentra en la columna cerca del capital e interés (H). Encuentre la cantidad del préstamo a la izquierda, y colóquelo aquí.	CANTIDAD DEL PRÉSTAMO _____ CON 20% DE DEPÓSITO _____ ÷ .80 = PRECIO DE LA CASA _____ CANTIDAD DEL PRÉSTAMO _____ CON 20% DE DEPÓSITO _____ = PRECIO DE LA CASA _____ ÷ .90
---	--	---

COMPARACIÓN DE CASAS



Parecería fácil recordar cada casa, pero puede volverse confuso rápidamente. ¿Cuál era la casa cerca de la escuela? ¿Cuál era la que tenía la linda piscina? ¿Tenía salón familiar? ¿Cuántos baños? En la sección “Algo Memorable” anote algo que le pareció poco común y memorable sobre cada casa, como un vitral, árboles frutales, una casita de muñecas. Así será más fácil recordar la propiedad más adelante con la dirección específica. Y por último, tal vez la pregunta más importante, ¿se sintió a gusto en esta casa?

El siguiente cuadro de comparación está diseñado para ayudarle a recordar las casas que ha visitado y lo que más le gustó de cada una. Califique las características o haga anotaciones que le ayuden a determinar qué le gustó o le disgustó.

	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5
DIRECCIÓN					
PRECIO DE VENTA					
NÚMERO DE DORMITORIOS/ BAÑOS	/	/	/	/	/
PIÉS CUADRADOS					
PRIMERA IMPRESIÓN					
LUGAR					
VECINDARIO					
ESTILO					
SALA					
COMEDOR					
GRAN CUARTO					
COCINA					
SALA FAMILIAR					
BAÑO					
DORMITORIO PRINCIPAL					
BAÑO PRINCIPAL					
DORMITORIOS					
DISTRIBUCIÓN					
PATIO					
PISCINA					
JARDÍN					
GARAJE					
ALGO MEMORABLE					
¿SE SIENTE A GUSTO?					

Qué es el SEGURO DEL TÍTULO

Ya que los bienes raíces constituyen el mercado más grande de la nación, la compra y venta de ellos es esencial para la salud de la economía de los EE.UU. Sin embargo, estas transacciones siempre conllevan algún riesgo. Por esa razón, el seguro del título ha estado protegiendo a los propietarios americanos por más de 130 años.

resumen

Cuando se financia un inmueble, ya sea que se compre o venda, por lo general se registra la transacción en los archivos públicos. De igual manera, se documentan actividades que puedan afectar el derecho de propietario; éstas pueden incluir gravámenes, embargos, compromisos, etc. Cuando un comprador adquiere el seguro de título, la empresa de títulos estudia los récords para encontrar (y corregir, si fuera posible) asuntos que puedan afectar los derechos de propietario del comprador.

estudio y examen del título

Esta es la diferencia entre el seguro del título y otros modelos de pólizas de seguros tradicionales. Cuando usted compra una póliza de seguros para asuntos relacionados con su automóvil o salud, la compañía de seguros evalúa el riesgo de asegurarlo a usted y basa la prima en el riesgo que asume. Con el seguro del título, el asegurador primero trabaja identificando el estatus de los derechos de propietario; recopilando documentos de los archivos públicos; como gravámenes y otros asuntos legalmente identificados en las transacciones de bienes raíces. Una vez que se finaliza el estudio, el asegurador puede determinar que el título sea asegurable y listar las excepciones de la cobertura y los requisitos para asegurarlo.

riesgos no descubiertos

Por supuesto que aún el profesional de títulos más experimentado puede no descubrir todos los problemas del título. Otros riesgos incluyen asuntos que son más difíciles de identificar, tales como asuntos que son el resultado de errores en los registros públicos, falsificaciones, herederos no revelados y otros problemas no anticipados. Esa es una de las razones por las que su póliza de seguro de título puede jugar un papel clave en la protección de su inversión en bienes raíces.

póliza de seguros

Cuando compra una casa nueva u otro inmueble obteniendo una hipoteca, la entidad financiera le exigirá una póliza de seguro de título. Esta póliza asegura a la entidad financiera contra deficiencias en el título según la cantidad asegurada. Esta cobertura a favor de la institución financiera, es por el tiempo que tenga la hipoteca, bajo circunstancias limitadas indicadas en la póliza.

póliza del propietario

Usted tendrá también la opción de comprar una póliza de título para el propietario, que provee seguro directamente al propietario asegurado, listado en la póliza, y describe el interés en el inmueble. La póliza de seguro, tanto del propietario como del préstamo, está sujeta a provisiones que incluyen riesgos cubiertos, exclusiones de cobertura, condiciones y excepciones al título listadas en una cláusula.

prima

Usted paga una sola prima, tanto por la póliza del préstamo como por la póliza del propietario al cierre de su transacción; según el valor total de su casa y la cantidad del préstamo. Esta es otra diferencia entre el seguro del título y otros modelos de pólizas de seguros donde las primas se pagan periódicamente. La compra de una casa u otro inmueble puede ser la mayor inversión financiera que hace en su vida. El seguro del título puede darle tranquilidad sabiendo que el título de su inversión está asegurado.

10 PROBLEMAS COMUNES DEL TÍTULO

¿Se ha preguntado alguna vez por qué necesita seguro de título? Su casa puede ser nueva para usted, pero cada propiedad tiene una historia. Un estudio del título, a profundidad, puede ayudar a descubrir deficiencias en el título de su propiedad. Conforme con los términos de la póliza, su seguro de título le protege contra problemas que puedan salir a relucir después del cierre de la transacción. Algunos de estos problemas son:

- 1. ERRORES EN LOS RÉCORDS PÚBLICOS:** Cometer errores es humano, pero cuando afectan sus derechos de propietario esos errores pueden ser devastadores. Los errores administrativos o de registro pueden afectar la escritura o la agrimensura catastral y causarle tensiones económicas excesivas.
- 2. GRAVÁMENES DESCONOCIDOS:** Algún propietario anterior puede no haber llevado la contabilidad meticulosamente, o no haber pagado las deudas. Y aún cuando la deuda previa no sea suya, los bancos y otras entidades financieras pueden colocar gravámenes contra su propiedad por deudas no saldadas, aún después de haber cerrado la venta. Esto es especialmente preocupante con propiedades en peligro de que se ejecute la hipoteca.
- 3. ESCRITURAS ILEGALES:** Aunque la cadena del título de su propiedad parezca perfectamente sólida, es posible que un inmigrante indocumentado, un menor, una persona que no esté en pleno uso de sus facultades mentales o alguien que dice ser soltero pero está casado, haya firmado una escritura anterior. Estos asuntos pueden afectar el poder de ejecutar previas escrituras y también afectar la posesión previa y hasta la actual.
- 4. HEREDEROS FALTANTES:** Cuando una persona fallece, el derecho de propiedad pueden recibirlo los herederos o quien se haya nombrado en el testamento. Sin embargo, a veces los herederos faltan o son desconocidos al momento del fallecimiento. Otras veces los miembros de la familia pueden demandar el testamento exigiendo sus derechos a la propiedad. Estos escenarios- que pueden suscitarse tiempo después de que usted haya comprado la propiedad- pueden afectar sus derechos de propietario.
- 5. FALSIFICACIONES:** Desafortunadamente, no vivimos en un mundo completamente honesto. A veces, un documento falso o inventado se ha registrado ocultando al verdadero dueño. Una vez que se esclarecen estas falsificaciones pueden constituir un peligro para sus derechos de propietario.
- 6. IMPEDIMENTOS NO DESCUBIERTOS:** Cuando se trata de ser propietario, tres puede ser una multitud. En el momento de la compra puede usted no saber que una tercera parte tiene derecho a parte o a toda la propiedad- debido a un gravamen en la hipoteca, reclamos no financieros; como restricciones o convenios limitando el uso de la propiedad.
- 7. SERVIDUMBRES DESCONOCIDAS:** Usted puede ser el dueño de la propiedad y el terreno a su alrededor, pero una servidumbre desconocida puede prohibirle utilizarla en la forma deseada, o permitir que una agencia gubernamental, empresa u otra parte tenga acceso a toda o a porciones de ella. Aunque las servidumbres son generalmente asuntos no financieros, también pueden afectar su derecho a disfrutar de la propiedad.
- 8. DISPUTAS DE LÍMITES/AGRIMENSURAS:** Usted puede haber visto varias agrimensuras de su propiedad antes de comprarla, sin embargo, pueden existir otras agrimensuras que indiquen diferentes límites. Por ello, un vecino u otra parte puede reclamar derechos a alguna porción de la propiedad.
- 9. TESTAMENTO NO DESCUBIERTO:** Cuando un propietario fallece sin testamento o heredero forzoso, el estado puede vender sus bienes, incluyendo la casa. Cuando usted compra tal propiedad, usted asume los derechos de propietario. Sin embargo, aún años después, puede salir a relucir el testamento del propietario y sus derechos pueden correr serios peligros.
- 10. SUPLANTACIÓN DEL PROPIETARIO:** Los nombres comunes y similares pueden hacer posible el suplantar al dueño de una propiedad. Si usted comprara una propiedad que la vendió alguna vez un dueño falso, puede perder sus derechos legales a la misma.

VAYA A LO SEGURO

Una póliza de seguro de título, con frecuencia, cubre éstos y otros problemas. Cuando compre una casa, asegúrese de proteger su inversión con una póliza de seguros de título.

QUÉ EVITAR DURANTE EL PROCESO DEL CIERRE

EVITE CAMBIAR DE ESTADO CIVIL:

Su estado civil afecta la manera como se confiere el título. Asegúrese de que tanto su institución financiera como la empresa de títulos, estén informados de cualquier cambio en su estado civil para que los documentos se preparen correctamente.

EVITE CAMBIAR DE TRABAJO:

Un cambio de trabajo puede resultar en que le nieguen el préstamo, particularmente si acepta un trabajo con un salario más bajo o se cambia a otro campo. No piense que está seguro porque ha recibido la aprobación anteriormente en el proceso; ya que la entidad financiera puede llamar a la empresa para verificar nuevamente su empleo justo antes de colocar los fondos del préstamo.

EVITE CAMBIAR DE BANCO O MOVER SU DINERO A OTRA INSTITUCIÓN:

Después de que la entidad financiera haya verificado sus fondos en una o más instituciones, el dinero debe permanecer allí hasta que lo necesite para la compra.

EVITE CANCELAR CUENTAS EXISTENTES A MENOS QUE LA INSTITUCIÓN FINANCIERA SE LO PIDA:

Si su agente de préstamo le aconseja que pague ciertas deudas para reunir los requisitos del préstamo, siga el consejo. De otra manera deje sus cuentas como están hasta que cierre la plica

EVITE HACER COMPRAS GRANDES:

Una compra grande puede requerir un retiro de los fondos que se han verificado, o subir su deuda, lo que podría resultar en que no le aprueben el préstamo. Una entidad financiera puede revisar su crédito o volver a verificar los fondos a último minuto, así que evite compras que puedan impactar la aprobación del préstamo.

QUÉ PASA DESPUÉS DEL CIERRE

Le recomendamos que guarde todos los récords pertinentes a su casa juntos en un lugar seguro, incluyendo documentos de la compra, seguros, mantenimiento y mejoras.

LAS LLAVES DE SU CASA

Se le han entregado las llaves que abren las puertas de su nueva casa. Para su seguridad, cambie las cerraduras cuando se mude.

SERVICIOS PÚBLICOS

Si no lo ha hecho aún, contacte los proveedores de servicios públicos para hacer arreglos para activar la electricidad, gas, agua, teléfono y cable o satélite. Mientras que algunos proveedores solamente necesitan un día para iniciar los servicios, es mejor notificarles con unas semanas de anticipación.

PÓLIZA DE SEGURO DEL TÍTULO PARA EL PROPIETARIO

Posiblemente haya recibido la Póliza de Seguro del Propietario de First American Title durante el cierre. Si este servicio no está disponible en su área, la recibirá por correo dentro de cuatro a seis semanas.

REGISTRO DE LA ESCRITURA

Una vez se haya registrado en la oficina del condado, la escritura original se le enviará directamente a usted, por lo general, dentro de un período de cuatro a seis semanas.

PAGOS DEL PRÉSTAMO

Al cierre, debe recibir instrucciones con detalles para pagar la primera cuota del préstamo. Debe recibir un libro de cupones antes de que venza la primera cuota. Si no recibe el libro, o si tuviera preguntas sobre su cuenta captada para impuestos y seguro, por favor contacte a su agente o abogado del cierre.

IMPUESTOS PREDIALES

Al cierre, los impuestos prediales se prorratan entre el comprador y el vendedor según la cantidad de tiempo que cada quien ocupe la propiedad. Es posible que no reciba el estado de cuenta de los impuestos por el año en curso; sin embargo, es su obligación asegurarse de que los impuestos se paguen a tiempo. Averigüe en la entidad financiera si los impuestos están incluidos en su cuota y si la entidad financiera los pagará de los fondos captados.

LA EXCENCIÓN DE HOGAR

Si compra una propiedad en un estado que cuenta con leyes de exención de hogar, es posible que le exijan declarar la exención de hogar o presentar un documento para la exención. Esta exención reduce el valor de la propiedad para efectos de impuestos estatales. Favor de averiguar en la oficina de registros de su condado para determinar su elegibilidad, requisitos y fechas de vencimiento.

SERVICIO POSTAL

La oficina postal local puede proporcionarle los formularios necesarios para el cambio de dirección, con el fin de agilizar la entrega del correo en su nuevo domicilio. Puede agilizar el proceso aún más notificando a quien le envía correo de su nuevo domicilio y la fecha cuando se va a mudar. En algunas facturas hay un área para cambio de dirección.

LICENCIA DE CONDUCIR, REGISTRO DE VEHÍCULOS E INSPECCIÓN

El Departamento de Vehículos Motorizados [por sus siglas en inglés DMV] exige que le notifique de su cambio de dirección para expedirle una licencia nueva. Además necesitará transferir el registro de su vehículo y dependiendo del estado, tomar una prueba de manejo e inspección del vehículo. Averigüe los requisitos en el DMV.



LISTA PARA LA MUDANZA

ENVIAR CAMBIO DE DIRECCIÓN A:

- ☐ Oficina de correos
- ☐ Banco
- ☐ Compañías donde tiene tarjetas de crédito
- ☐ Amistades y familiares
- ☐ Compañías de seguros – Vida, médico, incendios, automóvil
- ☐ Automóvil – registro del automóvil y licencia de conducir
- ☐ Empresas de servicios públicos – gas, luz, agua, teléfono, cable
 - ☐ Gestionar devoluciones de depósitos
 - ☐ Hacer arreglos para iniciar servicio en el nuevo domicilio
- ☐ Entregas a domicilio – lavandería, suscripciones de periódicos y revistas
- ☐ Récorde escolares – pedir copias o transferencias de los récords de los niños
 - ☐ Récorde médicos – historial médico, dentista, farmacia
 - ☐ Pedir referencias al médico y dentista
- ☐ Iglesias, clubes, organizaciones cívicas- transferir el carnet de socio y obtener cartas de presentación

NO OLVIDE:

- ☐ Vaciar congeladores y planear hacer uso de comidas
- ☐ Descongelar el congelador y refrigerador
- ☐ Hacer el servicio a los electrodomésticos para la mudanza
- ☐ Contactar las empresas de servicios públicos para iniciar el servicio – agua, luz, cable, basura, etc.
- ☐ Manténgase en contacto con la compañía de mudanzas – Averigüe: cobertura de seguro, costo de empaquetar y desempacar, día de llegada, varios documentos de embalaje, método y fecha de pago,
- ☐ Haga arreglos para el cuidado especial y necesidades de los bebés, los niños, las mascotas y las plantas

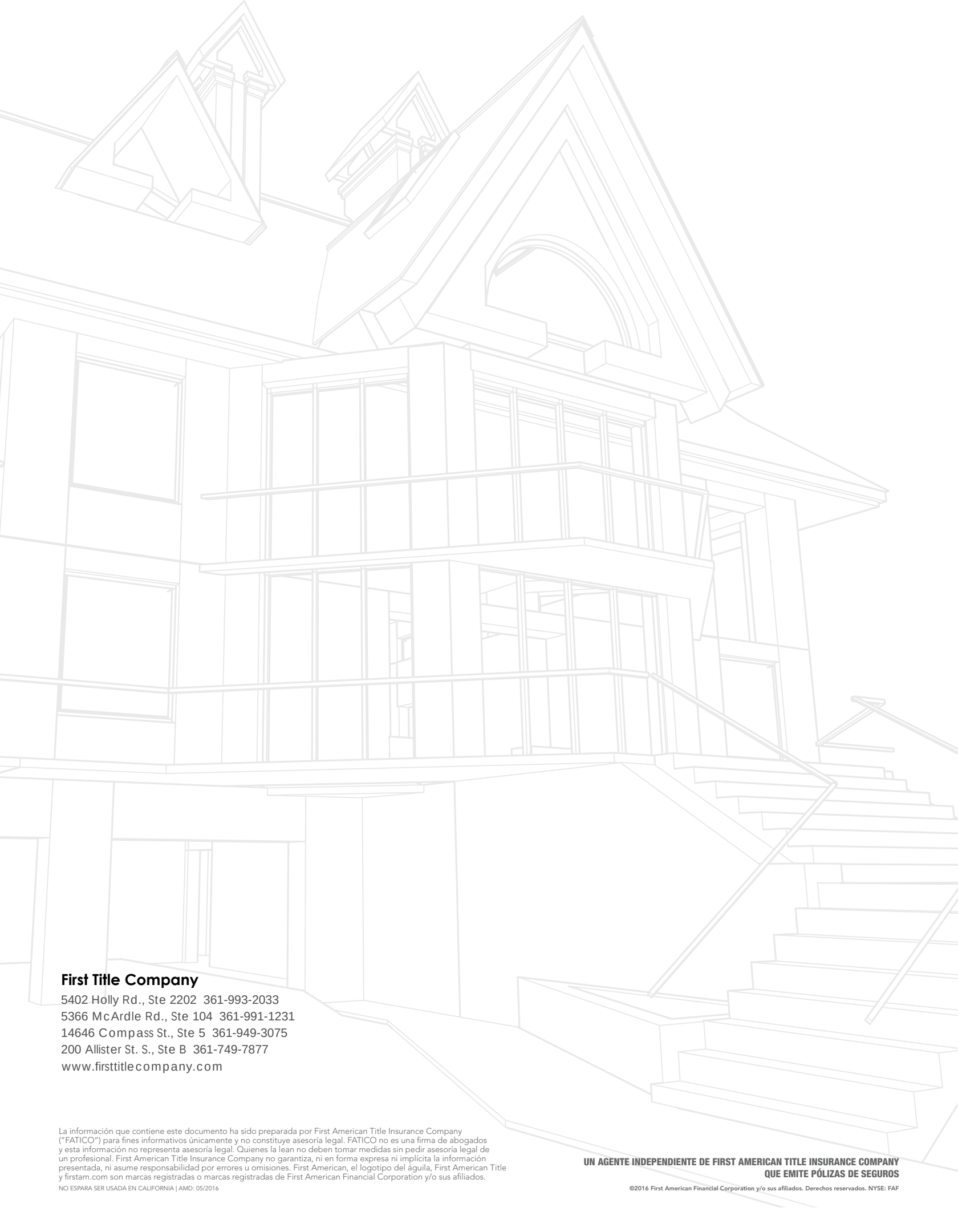
EL DÍA DE LA MUDANZA:

- ☐ Lleve dinero en efectivo, joyas y documentos importantes usted mismo
- ☐ Infórmele a algún amigo o familiar la ruta y el horario de su viaje, incluyendo paradas para pasar la noche; y use este contacto para recibir mensajes
- ☐ Revise nuevamente (para evitar confusión) clósets, gavetas y repisas para asegurarse de que están vacíos
- ☐ Deje las llaves que necesitará el nuevo propietario

CONSEJOS PARA MUDARSE CON MASCOTAS

Mudarse a una casa en un lugar nuevo puede ser una aventura emocionante, pero también puede causar estrés y confusión para las mascotas. Para minimizar el trauma, he aquí algunos consejos que pueden ayudar a hacer la transición de su mascota un poco más fácil:

- Haga una cita con el veterinario para una revisión antes de mudarse.
 - Obtenga una copia del historial médico de su mascota junto con los certificados de la vacuna contra la rabia.
 - Asegúrese de tener suficientes medicinas hasta que el nuevo veterinario pueda localizarse para obtener nuevas recetas.
- La identificación adecuada es esencial. Asegúrese de que la placa de identificación esté debidamente asegurada y que la información esté al día.
- Las mascotas pueden ponerse ansiosas con la actividad de la mudanza. Para eliminar el peligro de que se comporten mal o se escapen, piense en colocar su mascota en una guardería durante los días más agitados.
- Si lleva su mascota en el carro, asegúrese de llevarle uno o dos juguetes favoritos, una correa para cuando paren y suficiente agua para mantenerlo hidratado.
- Cada estado tiene diferentes requisitos para las mascotas cuando pasan la frontera estatal. Contacte al Veterinario Estatal en su nueva ubicación para obtener la información más actualizada.
- Las mudanzas a largas distancias pueden requerir pasar la noche en camino. Puede encontrar lugares y alojamientos que permitan mascotas buscando en el internet.
- Una vez que usted y su mascota hayan llegado a su nuevo lugar, permita suficiente tiempo para que se ajuste al nuevo vecindario. Puede tardar varios días o semanas para que su mascota se adapte a los nuevos alrededores.
- Lleve una fotografía actual de su mascota. Si se perdiera durante la mudanza, la fotografía facilita la búsqueda.



First Title Company

5402 Holly Rd., Ste 2202 361-993-2033
5366 McArdle Rd., Ste 104 361-991-1231
14646 Compass St., Ste 5 361-949-3075
200 Allister St. S., Ste B 361-749-7877
www.firsttitlecompany.com

La información que contiene este documento ha sido preparada por First American Title Insurance Company ("FATICO") para fines informativos únicamente y no constituye asesoría legal. FATICO no es una firma de abogados y esta información no representa asesoría legal. Quienes la lean no deben tomar medidas sin pedir asesoría legal de un profesional. First American Title Insurance Company no garantiza, ni en forma expresa ni implícita la información presentada, ni asume responsabilidad por errores u omisiones. First American, el logotipo del águila, First American Title y firstam.com son marcas registradas o marcas registradas de First American Financial Corporation y/o sus afiliados.

NO ESPERA SER USADA EN CALIFORNIA | AMD: 05/2016

**UN AGENTE INDEPENDIENTE DE FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE COMPANY
QUE EMITE PÓLIZAS DE SEGUROS**

©2016 First American Financial Corporation y/o sus afiliados. Derechos reservados. NYSE: FAF