



WFG National Title Company
a Williston Financial Group company



Guía Para La Compra De Su Vivienda

Estimado Cliente:

Comprar una casa puede y debe ser divertido. Lo importante es entender el proceso y obtener información y ayuda profesional de un agente que lo pueda llevar en la búsqueda de la casa de sus sueños, al precio mas razonable, de principio a fin.

Lo mas seguro es que, en cuanto usted le mencione a sus amigos o compañeros de trabajo que esta pensando en comprar una casa, le den cantidades de consejos, y que oiga palabras y términos que nunca había escuchado y de las que , posiblemente, no tenga conocimiento. Algunos de los términos que se usan en bienes raíces son, por ejemplo, Deposito de garantía (**Escrow**), Tasa de interés hipotecaria ajustable (**A.M.R.**), Seguro de titulo (**Title Insurance**) y Prelim.

Para facilitarle el proceso de comprar una casa, se ha preparado esta información para ayudarle a familiarizarse durante el proceso.

Además de contar con esta guía, usted podrá llamar a su agente en cualquier momento, con cualquier duda que tenga. SU AGENTE ESTA PARA SERVIRLE.



Es importante que usted sepa que con la experiencia, entrenamiento y dedicación de su agente, se le mostrara las mejores opciones de manera profesional para que, así, el proceso sea uno a base de confianza, trabajo y dedicación a usted.

Todo agente debe seguir las pautas del Código de reglas del Departamento de Bienes Raíces del estado de California, mantenerse al día con los cambios, leyes gubernamentales y principios de bienes raíces, y estar debidamente licenciado para proporcionar estos servicios. Su agente es miembro de la Asociación de Agentes de Bienes Raíces de California y esta bien preparado para la negociación de la compra y venta de bienes raíces, la evaluación del Mercado, las leyes vigentes y la presentación de casas.

Debe resultar importante para usted trabajar con un agente en quien pueda tener absoluta confianza y quien vaya a estar pendiente, en todo momento, de las mejores opciones para usted. La compra de una casa puede ser un poco complicada, y es en estas circunstancias que usted necesita ayuda profesional de alguien que este bien entrenado y que le pueda explicar la información según sea necesario.

Su agente de bienes raíces le dará los mejores consejos en un sinnúmero de áreas. Pasara todo el tiempo necesario investigando los valores de diferentes casas (llamados Valores comparables), la ubicación de las escuelas mas cercanas, medios de transporte y los reglamentos a observar de la ciudad en cuestión. Cuando llegue el momento precio, se preparara una oferta que se presentara al vendedor para negociar el mejor precio para usted. En caso que no haya contratando a un prestamista o alguien que vaya evaluar la propiedad, su agente podrá ayudarle a contactar a la personal adecuada.

1. Conseguir un agente de bienes raíces

Esperamos ya haberle facilitado este paso.

2. Identificar la propiedad a comprarse

Se buscara diferentes propiedades según los criterios que usted nos proporcione, para que usted seleccione la que mas le satisfaga.

3. Preparar la oferta de compra

Después de encontrar la casa de su elección, se le ayudara a determinar si el precio de la casa es un precio justo, y a ofrecer la cantidad adecuada por la casa. La oferta estará basada en varios factores como lo son, pro ejemplo, el tiempo que la propiedad ha estado en el mercado, el nivel de motivación del vendedor, el precio de cases comparables en el área, etc.

4. El deposito

Al hacer su oferta, deberá incluir un deposito de garantía de 1 a 3% del precio de venta de la casa. Este dinero no se cobrara sino hasta que su oferta sea aceptada, después de lo que se depositara en una cuenta de garantía de deposito de fondos.

5. Presentar la oferta

Su agente presentaría la oferta que usted haga al vendedor o al agente del mismo. De igual manera, será su agente quien le informe sobre la aprobación, contraoferta o rechazo de su oferta.

6. Abrir la cuenta de garantía de deposito de fondos

Después de las negociaciones y ya que se acepte su oferta, se abrirá una cuenta de garantía de fondos, y el dinero que usted dio de garantía de depositara en esta cuenta de garantía de deposito de fondos.

7. Detalles especiales durante el periodo de deposito de garantía de fondos

Este es el momento en que podrá obtener financiamiento, realizar las inspecciones necesarias y satisfacer cualquier otro detalle al cual este sujeto la compra de la casa. Los detalles pueden incluir:

- a) Aprobación del informe preliminar
- b) Aprobación del préstamo de su elección
- c) Inspección física de la propiedad
- d) Inspección de termitas por la compañía de su elección

8. Seguro contra incendio

Deberá seleccionar y comprar una póliza de seguro contra incendio y enviar, lo mas pronto posible, una copia de los documentos a la compañía de garantía de deposito de fondos. Usted y el prestamista deberán aparecer como cobradores de la perdida. Observe que esta póliza no le asegura lo que usted pudo p.o. la propiedad; solo asegura el material y la mano de obra para a reconstrucción de la casa en caso de que llegara a incendiarse. Su agente podrá darle mas detalles sobre este aspecto.

9. Fondo restantes del pago de enganche

Por lo menos 24 horas antes de que se Cierra la cuenta de garantía de deposito, deberá depositar a esta cuenta la cantidad restante del pago de enganche de la casa, mediante un cheque de caja o traspaso de fondos.

10. Cerrar el contrato

En cuanto se cumplan todas las condiciones del acuerdo de compra, deberá firmar los documentos del préstamo y el contrato final. El prestamista depositara la cantidad de su nuevo préstamo en la compañía de titulo. Se registrara el titulo de la propiedad en la oficina de registro del condado, y usted será el dueño legal de la propiedad que adquirió.

11. ¡Haga los preparativos para la mudanza y obtenga las llaves de su nuevo hogar!



Cómo Se Compra Una Casa



EL COMPRADOR

La primera consulta, calificar para el préstamo, lealtad a su agente

Estudiar el mercado, ver diferentes propiedades

Escoger una casa, hacer una oferta

Presentar la oferta al vendedor

Negociar los términos

FORMALIZAR EL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA

Inspecciones/Revelaciones

Abrir contrato de garantía
Deposito de garantía

Selección del prestamista
Solicitud del préstamo

Revisar revelaciones —
Realizar inspecciones

Evaluación del título
Informe preliminar

Préstamo
Avaluó de la casa

Resolver los detalles y la inspección
Depositar fondos restantes en cuenta de garantía

Resolver los detalles y la inspección
Depositar fondos restantes en cuenta de garantía

Resolver los detalles y la inspección
Depositar fondos restantes en cuenta de garantía

Depositar el balance del enganche en la cuenta de garantía
Firmar contratos del cierre y de préstamo

Aprobación del préstamo
Registrar todos los documentos

Cerrar El Contrato Obtener Las Llaves
BIENVENIDO A SU NUEVO HOGAR!

Consideraciones Del Comprador



Nombre _____

Dirección _____

Teléfono (casa) _____ (trabajo) _____

Esta rentando propiedad? _____ Es dueño de una propiedad? _____

Nombre de sus hijos: _____

Razón por la que se va a medra _____

Fecha de mudanza _____

Tiempo que lleva buscando casa _____

Describa la casa en la que esta viviendo _____

Que es lo que mas le agrada de su casa actual? _____

Que es lo que menos le agrada de su casa actual? _____

Pasatiempos e intereses especiales _____

Vecindarios, áreas o estilos de casa de su agrado _____

Tipo de casa en la que le gustaría vivir _____

Numero de recamaras _____ Baños _____ Cuarto familiar _____

Comedor aparte _____ Comedor en la cocina _____

Pisos _____ Lote/Terreno _____ Pies cuadrados _____

Patio nivelado _____ Alberca _____ Sauna/Jacuzzi _____

Área de recreo _____ Área _____ Distrito escolar _____

Medios de transporte cercanos _____ Chimenea _____

Otras necesidades o características _____

Esta en venta su casa? _____ Precio de venta _____

Hay algo que le impida comprar una casa en este momento? _____

El Proceso

La legislación exige, bajo el código civil 1102, que el vendedor revele todas las condiciones o el estado en que se encuentra la propiedad, en un formulario llamado Divulgación de información (Desclasare Tatemem).

Inspección de termitas

Por lo general se requiere que un inspector licenciado realice una inspección de termitas, y si hay algo que reparar el dueño de la propiedad deberá pagar por estos servicios. Vea las condiciones siguientes en la Sección I y II.

Sección I

Danos presentes que deben repararse antes de que el prestamista accede al préstamo.

Sección II

Condiciones que en la actualidad no están causando danos, pero que podrían hacerlo si no se reparan.

Responsabilidad de pago

En el contrato donde hizo su oferta, se especificara la persona responsable por los gastos de inspección y reparaciones recesarías. Esto se puede negociar entre el vendedor y el comprador, y deberá considerarse cuidadosamente. Su agente le hará recomendaciones normales y prudentes.

Inspección de la casa

Usted podrá contratar a un inspector para que verifique el estado de la casa, para que usted no se preocupe de nada. Usted deberá pagar por este servicio.

Que es lo que se inspecciona?

El inspector deberá verificar la parte exterior de la casa, la pintura, los pisos, equipo de cocina (la lavadora de platos, estufa, refrigerador, etc.), calentador de agua, calefacción, servicio electrico, plomería y las partes visibles de la propiedad. Esta es una inspección general y, si es necesario, se hará una inspección mas especializada que incluya el techo, la calefacción y la estructura de la casa.

Responsabilidad de pago

Por lo general, el comprador paga por este servicio.

Inspección geológica

Normalmente, un ingeniero especializado se encarga de llevar a cabo esta inspección. El ingeniero se encargara de estudiar y analizar el terreno, así como la estabilidad y la actividad del movimiento de la tierra en los alrededores de la propiedad.

Responsabilidad de pago

Por lo general, el comprador paga por este servicio, pero todo se puede negociar, según aparece en el contrato. Lo mismo es valido para las demás inspecciones.

Garantía de la casa

Este es un plan de protección para algunos sistemas como, por ejemplo, el electrico, la plomería, calefacción y los enceres eléctricos mayores en la cocina del Nuevo hogar. Muchas veces el vendedor paga por este plan. Hay algunas compañías que ofrecen esta garantía para el techo, pero usted deberá ponerse en contacto con estas compañías y cubrir el gasto. Su agente podrá darle mas información sobre compañías que presenta esos servicios.

1. Estates

Esto describe el grado, naturaleza, duración y la cantidad de los intereses sobre una propiedad en parte del dueño. 'Fe' es considerado el tipo de interés mas alto que un dueño pueda tener en la propiedad.

2. Vesting (vea la pagina de la guía donde aparase una descripción de esto.)

3. Legal Description

Es la descripción legal de la propiedad en el informe preliminar.

4. Exceptions

Las excepciones de la propiedad en cuestión, como los son los derechos sobre el aceite o gas o trabajos para propósitos específicos, llamados **easements**, en la propiedad.

5. Taxes

Impuestos que se deben pagar sobre la propiedad. Si no se pagan estos impuestos se le cobrara una multa con intereses acu mulantes.

6. Bond

Estos son asesoramientos o mejoras que se incluyeron en la construcción de colonias/urbanizaciones en forma de calles, banquetas/aceras, desagües, etc.

7. CC&Rs

Reglas, condiciones y restricciones que representan limitaciones que se aplican al uso y gozo de una propiedad. Por ejemplo, limitar la construcción de una casa residencial a un solo piso.

8. Easements

Es el derecho de uso, a favor de otras personas, del terreno para usos específicos como, por ejemplo, servicios públicos o reparación/construcción de calles o carreteras.

9. Deed of Trust

Este documento pasa provisionalmente el titulo a una compañía neutral, en lo que se paga por complete el préstamo o la hipoteca de la propiedad. Esta compañía neutral (trustee) tiene poderes limitados (uno de ellos es vender la propiedad) con el propósito de saldar la deuda o el préstamo, en caso de que usted no cumpla con los pagos de la casa.

10. Assignment

Pasar los beneficios e intereses de un prestamista a otro. De vez en cuando, los prestamos se venden por grupos de un prestamista a otro.

11. Trustor

El comprador, el dueño de la propiedad que aparece en el documento retenido por la compañía de titulo hasta que la propiedad se paga. También se conoce como **Grantor**.

12. Beneficiary

Es el prestamista.

13. Trustee

Es la compañía neutral con poderes limitados. Cuando un préstamo se paga por completo, el título de la propiedad deberá pasar a su nombre, pero para que esto suceda, usted deberá escribir a la compañía de título, inmodicadamente después de hacer el último pago de la casa, para que se transferirá la propiedad a su nombre. Si usted no paga el préstamo debidamente, empezaran procedimientos judiciales para vender su propiedad en una venta pública, a quien ofrezca más por la propiedad. Esta venta se denomina Trustee Sale.

14. Abstract of Judgment

Es una deuda u obligación no pagada, por la que se le cobra una multa con intereses, que se añade a las propiedades que usted tenga y la cual no se cancela sino hasta que se pague lo que se debe.

15. Statement of Information

Esta es una declaración de información personal que se guardara en absoluta confidencia. Esto le será útil a la compañía de título, en caso que alguien tenga el mismo nombre que usted, para revisar y eliminar toda posibilidad de que usted fuera responsable de cuentas delincuentes, asuntos judiciales, impuestos no pagados u otros asuntos que puedan afectar sus posibilidades de comprar una casa.



Consejos Sobre Títulos



	Propiedad Comunitaria	Propiedad Comunitaria con Derecho de	Tenencia Conjunta	Tenencia en Común	Asociación	Fideicomiso
Partes	Marido y mujer o pareja doméstica	Marido y mujer o pareja doméstica	Cualquier número de personas (puede ser el marido y mujer y pareja doméstica)	Cualquier número de personas	Cualquier número de personas	Cualquier número de beneficiarios del fideicomiso
División de intereses	Igual	Igual	Igual	Cualquier número de intereses, iguales o desiguales	El interés de la asociación puede ser igual o desigual	Los intereses beneficiosos bajo el fideicomiso pueden ser iguales o desiguales
Título	A los nombres de los propietarios individuales	Igual derecho de posesión	Igual derecho de posesión	Igual derecho de posesión	De acuerdo con el acuerdo de sociedad	De acuerdo con el acuerdo de fideicomiso
Posesión	Igual derecho de posesión	Igual derecho de posesión	Igual derecho de posesión	Igual derecho de posesión	De acuerdo con el acuerdo de sociedad	De acuerdo con el acuerdo de fideicomiso
Transmisión	Ambos cónyuges deben unirse en una transmisión	Ambos cónyuges deben unirse en una transmisión	La transmisión de un con-propietario rompe la tenencia conjunta	El interés de cada uno de los co-propietarios se puede transmitir por separado	Cualquier socio autorizado por el acuerdo de la sociedad se puede transmitir	El fideicomisario puede transmitir de acuerdo con el acuerdo de fideicomiso
Fallecimiento	La mitad del interés del cónyuge del difunto para a la hacienda del difunto	La mitad del interés del difunto pasa al sobreviviente	El interés del difunto para a los sobrevivientes	El interés del difunto para a la hacienda del difunto	El acuerdo de sociedad prevé la terminación o continuación de la sociedad	El acuerdo de fideicomiso usualmente proporciona la distribución al fallecer el fideicomitente
Estatus del Sucesor	Resulta la tenencia en común entre el legado y el sobreviviente	El sobreviviente es propietario del interés completo	El último sobreviviente es propietario del interés completo	Los legatarios o herederos se convierten en propietarios en común	Los herederos o legatarios tienen derechos sobre los intereses de la sociedad, pero no sobre la propiedad específica	El acuerdo de fideicomiso generalmente prevé la distribución al fallecimiento del fideicomitente
Derechos de los Acreedores	La propiedad comunitaria es responsable de las deudas que cualquiera de los cónyuges haya incurrido antes o después del matrimonio o sociedad doméstica	La propiedad comunitaria es responsable de las deudas que cualquiera de los cónyuges haya incurrido antes o después del matrimonio o sociedad doméstica	El interés de los copropietarios puede ser vendido en una venta de ejecución para satisfacer a los acreedores de los copropietarios	El interés de los copropietarios puede ser vendido en una venta de ejecución para satisfacer a los acreedores de los copropietarios	Solo el derecho de un socio de recibir ganancias puede ser ejecutado por el acreedor del socio	Usualmente, un acreedor no puede ejecutar el interés de un beneficiario

En este folleto se presenta la tradicional distribución de costos relacionados con la compra de una propiedad inmobiliaria. No obstante, ambas partes interesadas pueden negociar entre ellas muchos de estos puntos cuando se hace la oferta. Algunos costos no se pueden negociar porque el prestamista requiere que sea el vendedor en particular quien los pague.

Normalmente, el comprador paga por:

- Los honorarios de la plica
- La preparación de los documentos (si corresponde)
- Los honorarios del notario
- Los honorarios por el registro de todos los documentos a nombre del comprador
- La inspección de termites (de acuerdo con el contrato)
- La prorrata del impuesto (desde la fecha de compra)
- Los cargos por la transferencia del propietario (de acuerdo con el contrato)
- Todos los cargos del Nuevo préstamo (excepto los que el prestamista requiere que pague el vendedor)
- El interés del Nuevo préstamo desde la fecha de financiación hasta los 30 días previos a la fecha del primer pago
- Cargos por asumir o cambiar el registro al hacerse cargo del préstamo existente
- La comisión de la declaración del beneficiario por asumir el préstamo existente
- Los cargos por la inspección (tejado, inspección de la propiedad, geografía etc.)
- La garantía de la vivienda (de acuerdo con el contrato)
- La póliza del prestamista
- La prima del seguro de incendio durante el primer año

Normalmente, el vendedor paga por:

- La comisión de la propiedad inmobiliaria
- Los honorarios de la plica
- El impuesto de transferencia de documentos del condado
- El impuesto correspondiente de transferencia de ciudad/traspaso (de acuerdo con el contrato)
- Los cargos por la preparación de los documentos para la escritura
- Cualquier cargo del préstamo que requiera el prestamista del comprador
- El pago de todos los préstamos a nombre del vendedor (o el balance del préstamo existente si será asumido por el comprador)
- El pago del interés acumulado al prestamista que recibe el pago total
- Los cargos por las declaraciones, traspaso y el prepago de cualquier penalización
- La inspección de termites (de acuerdo con el contrato)
- El trabajo relacionado con las termites (de acuerdo con el contrato)
- La garantía de la vivienda (de acuerdo con el contrato)
- Cualquier juicio, impuestos por derecho de retención, etc., contra el vendedor
- La prorrata del impuesto (por cualquier impuesto sin pagar a la fecha de transferencia del título)
- Cualquier cuota sin pagar de la asociación de propietarios

- **Adjustable Rate Mortgage (ARM):** Interés del préstamo que cambia una vez al año, según la economía del país. (Préstamo ajustable), VRMs (préstamos variables).
- **Adjustable Period:** Periodo de tiempo en que se ajusta el interés una vez al año, conocido como ARM.
- **Amortization:** Pagos mensuales equitativos de la cantidad del principal y el interés; en lugar de pagos mensuales de interés solamente.
- **Annual Percentage Rate (APR):** Todos los pagos por servicios como, por ejemplo, la cantidad de dinero de honorarios, intereses o puntos expresados en forma de porcentaje, según la cantidad del préstamo.
- **Appraisal:** Apreciación, tasar, valorar, evaluar una casa.
- **Assumption of Mortgage:** El comprador está de acuerdo y asume toda responsabilidad en pagar el dinero prestado. El prestamista tiene que aprobar al comprador para que, así, el vendedor quede libre de toda responsabilidad.
- **Balloon Payment:** Cantidad restante del préstamo, hecha por ciertos plazos o años, que pagar por completo.
- **Binder:** Esto se conoce como una oferta o depósito, junto con un acuerdo por escrito, para entrar en un contrato para la venta de una propiedad.
- **Cap:** Límite al que puede cambiar el interés o pago mensual en cada ajuste o por el tiempo del préstamo.
- **CC&Rs:** Reglas, condiciones y restricciones. Documento que controla el uso, requisitos y restricciones de una propiedad.
- **Certificate of Reasonable Value (CVR):** Documento que controla el uso, requisitos y restricciones de una propiedad.
- **Closing Statement:** Documento en que se declara el dinero pagado por cada servicio, fondos recibidos y fondos aceptados al final; esto incluye depósitos de impuestos, seguro contra incendio y el seguro del préstamo.
- **Condominium:** Una de las maneras de ser dueño; este recibe el título de una unidad que tiene intereses proporcionales en común. La persona es dueña de la unidad, pero el techo, paredes y piso sirven de líneas divisorias.
- **Contingency:** Condición que tiene que ser resuelta para que el acuerdo o contrato sea vigente. Por ejemplo, el comprador tiene que ser aprobado para el préstamo antes de que se acepte el contrato.
- **Conversion Clause:** Provisión que permite cambiar el interés ajustable a un interés fijo, que normalmente este es vigente en el momento. Es posible que usted deba pagar por este servicio.
- **Cooperative:** Manera de ser dueño de una corporación o un encargo del negocio que mantiene el título de la propiedad y que le otorga a los ocupantes derechos de renta, como propietarios o arreglos similares.
- **Certified Residential Broker (CRB):** Corredor o apoderado limitado de bienes raíces que tiene que estar licenciado y certificado por el Departamento de Bienes Raíces y ser miembro de la Asociación Nacional de Agentes de Bienes Raíces. Esta persona deberá tener cinco años de experiencia como agente y completar cinco cursos sobre el área residencial.
- **Due-On-Sale Clause:** Exigencia que requiere que el préstamo sea pagado por completo cuando la propiedad cambie de dueño.
- **Earnest Money:** Parte de dinero del enganche que el comprador entrega al vendedor o al agente del contrato (compañía neutral), con una oferta por escrito como un comprobante de garantía.
- **Escrow:** Compañía o tercera persona neutral que lleva a cabo las instrucciones del comprador y del vendedor. Esta persona o compañía asume toda responsabilidad de la documentación, y que el dinero se distribuya correctamente.
- **Federal National Mortgage Association (FNMA):** Asociación conocida como Annie Mae. Es una corporación de dueños privados creada por el congreso para el mercado secundario. Se encarga de comprar y vender préstamos residenciales que son asegurados por la FHA o garantizados por la Administración de Veteranos, así como de la compra y venta de préstamos convencionales.
- **Fee Simple:** Tipo de dueño que tiene un poder sin restricciones para decidir cómo va a salir de la propiedad, ya sea por testamento o por herencia. Es el mejor interés que puede tener una persona en una propiedad de bienes raíces.
- **Finance Charge:** Cantidad total que el comprador tiene que pagar, directa o indirectamente, para obtener crédito, según la 'regulación Z'.

- **Graduated Payment Mortgage:** Préstamo residencial con pagos mensuales que empiezan a un nivel bajo, y aumentan a una cantidad predeterminada.
- **Graduate Realtors Institute (GRI):** Miembro de la profesión, denominada Asociación Nacional de Agentes de Bienes Raíces, que ha completado cursos en leyes, finanzas y los principios de bienes raíces.
- **Home Inspection Report:** Un inspector certificado da un informe por escrito de la condición general de la propiedad. Por lo general, este informe incluye una evaluación de la estructura y de los sistemas mecánicos.
- **Home Warranty Plan:** Protección que cubre los fallos mecánicos dentro de la propiedad como la plomería, electricidad, calefacción y enseres eléctricos ya instalados, como el aire acondicionado y la lavadora de platos, etc. Hay un plan aparte para el techo, si el comprador lo desea.
- **Índex:** Medida de cambios al nivel del interés, usado para determinar los cambios del interés ajustable (ARM) durante el plazo del préstamo.
- **Lien:** Reclamo legal en una propiedad, como garantía de una deuda o una cuenta pendiente.
- **Loan Commitment:** Promesa escrita para un préstamo, por una cantidad exacta con términos específicos.
- **Loan-To-Value-Ratio:** Proporción entre la cantidad del préstamo y el avalúo de la propiedad, expresado en un porcentaje del avalúo.
- **Margin:** Cantidad de porcentaje, en forma de puntos, a la que el prestamista añade el nivel de índice para calcular el interés del ARM en cada ajuste.
- **Mortgage Life Insurance:** Tipo de seguro de vida que el Nuevo dueño de la propiedad frecuentemente compra. La cantidad baja conforme baja el balance del préstamo. Si el dueño fallece mientras la póliza esta vigente, la deuda queda automáticamente cubierta por el seguro, según las reglas del mismo. Observe que cada vez que se vende el préstamo, usted tiene que volver a renovar este seguro con el Nuevo prestamista, ya que no se transfiere automáticamente.
- **Negative Amortization:** Representa el interés que no esta cubierto o pagado y que se añade al préstamo; lo que significa que después de varios pagos usted va a deber mas de lo que debía al principio de préstamo. Esto ocurre cuando el límite del ARM no es lo suficientemente alto en el pago manual para cubrir el interés.
- **Origination Fee:** Cantidad que se cobra por los servicios del avalúo y preparación del préstamo. La cantidad que se cobra por este servicio es el 1% de los préstamos hechos por la FHA y la VA.
- **PITI:** Principal, interés, impuestos y seguro.
- **Planned Unit Development (PUD):** Propiedad desarrollada y asignada en una zona de igual o mayor densidad que otras áreas, a veces con mejoras en grupos congregados en áreas comunes abiertas. Se puede utilizar, ya sea, para casos residenciales, comerciales o industrial.
- **Point:** Cantidad igual al 1% de la cantidad principal de la inversión o nota. El prestamista asesora estos puntos al cerrar el contrato, para aumentar el crédito del préstamo a una posición competitivo con otros tipos de inversiones.
- **Payment Penalty:** Penalidad que se debe pagar al prestamista si se paga el préstamo antes del tiempo. Esta penalidad no se permite en un préstamo FHA o VA.
- **Private Mortgage Insurance (PMI):** Seguro de una compañía privada que protege al prestamista en caso que el comprador no cumpla con el pago del préstamo.
- **Purchase Agreement:** Documento por escrito, en el que el comprador esta de acuerdo con la compra de cierta propiedad y el vendedor esta de acuerdo con la venta bajo ciertas condiciones y términos. Esto también se conoce como un contrato de compra y venta o un depósito formal.
- **Realtor:** Agente de bienes raíces o Asociado activo en la junta afiliada con la Asociación Nacional de Bienes Raíces.
- **Regulation Z:** Grupo de reglamentos que rigen y gobiernan al prestamista, y que se crea de acuerdo a la Reserva Federal de la Junta de Gobernadores con el fin de proteger al consumidor.
- **Title Insurance Policy:** Póliza que protege al comprador, prestamista u otra parte contra pérdidas en la transacción.
- **VA Loan:** Préstamo parcialmente garantizado por la Administración de Veteranos y creado por un prestamista privado.

Antes de mudarse, cerciories de informar a las personas/instituciones pertinencesobre su cambio de domicilio.

- Correo
- Cuentas de crédito, tarjetas de crédito
- Suscripciones, haga esto con varias semanas de anticipo
- Amigos y familiares

Banco:

- Transferir fondos, cambio de cuenta de cheques
- Referencias de crédito

Seguro:

- Llamar a las compañías de seguro contra incendio, de vida, medico y de automóvil

Compañías de servicios públicos:

- Gas, electricidad, agua, teléfono y basura
- Obtener reembolso del deposito que pago al abrir su cuenta

Servicios de entrega:

- Periódico, lavandería y cualquier servicio que requiera ser notificado

Oficinas medicas, dentales, de prescripciones:

- Pida a cada oficina por referencias para transferir las prescripciones necesarias, espejuelos, rayos-x, partidas de nacimiento, archivos o expedientes médicos, etc.

Animales domésticos:

- Informarse sobre las reglas sobre licencias, vacunas e identificaciones

No se olvide se:

- Planear el uso de comida, descongelar y limpiar el refregado
- Preparar los aparatos o enceres eléctricos antes de la mudanza
- Lavar y limpiar alfombras o ropa antes de mudarse
- Asegurarse que se seguro este al día, que este organizado para la preparación de la mudanza, para el día de llegada, el papeleo, el método y tiempo esperado para el plan de pago, el cuidado especial y necesidades de los hijos y animal domésticos

El día de la mudanza:

- Lleve suficiente dinero en efectivo o cheques de viajero para cubrir los gastos de la mudanza, en caso de que no haya abierto una cuenta en un Nuevo banco
- Asegurarse de cargar con sus joyas y documentos importantes, ir bien usar el correo certificado
- Planear la transportación para los animal domésticos (a estos no les gusta viajar y no estarán muy contentos si no se planean bien las cosas)

Detalles Muy Importantes:



- Informar a un amigo cercano o pariente sobre la ruta y el itinerario de viaje, incluyendo donde se va a quedar durante el viaje para que este lugar quede como punto de referencia para cualquier mensaje
- Asegúrese que los guardarropas y gavetas queden vacíos
- Dejar todas las llaves antiguas con el agente de bienes raíces o con el vecino

En su nueva dirección:

- Obtener un cheque certificado para pagar los gastos restantes del cierre de la transacción de bienes raíces
- Comenzar los servicios de teléfono, gas, electricidad, agua y basura
- Verificar que los pilotos de la estufa, calentador del agua y calefacción estén funcionando
- Revisar los aparatos o enceres eléctricos
- Preguntar al cartero o ir al correo para averiguar si hay correspondencia para usted
- Cambiar la dirección en su licencia de conducir
- Visitar las oficinas cívicas y registrarse para votar
- Registrar su automóvil dentro de cinco días de su llegada; de lo contrario tendrá que pagar una penalidad cuando obtenga sus nuevas placas
- Transferir su membresía de club de automóvil
- Solicitar su nueva licencia de conducir
- Registrar a su familia en el lugar religioso de su elección
- Inscribir a los niños en la escuela
- Hacer los arreglos necesarios para comenzar servicios médicos, dentales, veterinarias, etc.



Con tantos seguros, por que necesito otro? La compra de su casa va a ser una de las mas caras y mas importantes que usted va a hacer. Usted y su prestamista van a querer estar seguros que la propiedad sea suya y de nadie mas, que nadie la pueda reclamar y que no haya ningún cobro pendiente por algún trabajo no pagado.

La Asociación de Títulos sobre Terrenos de California ofrece las respuestas a las preguntas mas frecuentes sobre este tema tan desconocido.

P: Cual es la diferencia entre un seguro de titulo y un seguro contra perdidas?

R: El seguro del titulo sirve para identificar y eliminar riesgos antes de otorgarle la póliza de seguro del titulo. El otro seguro asume los riesgos. El otro seguro cubre cierta cantidad de perdidas que pueden ocurrir durante el año en cualquiera de estas categorías (auto, incendio, etc.). Este seguro le cobra al cliente, mensual o anualmente, cierta cantidad por sus servicios para establecer un fondo para, así, cubrir por estas perdidas. Las compañías de titulo trabajan diferente. El seguro del titulo lo protegerá contra perdidas durante el tiempo de la póliza, y funciona por adelantado para asegurarle la identificación y eliminación de riesgos mayores para prevenir perdidas causadas por cualquier defecto en el titulo que se haya creado en el pasado.

Otra diferencia es que con el seguro del titulo, la mayor parte del dinero invertido va hacia la eliminación de todo riesgo. Estas compañías incluyen y mantienen información de todos los traspasos de propiedad, cobros y cuentas judiciales por muchos años. La mayor parte de su dinero se invierte en mantener estas compañías de titulo, en buscar y examinar titulas.

P: Quien necesita el seguro del titulo?

R: Compradores y prestamistas en las transacciones de bienes raíces. A manos les interesara saber que la propiedad en la que están interesados esta asegurada contra ciertos defectos de titulo. Las compañías de titulo ofrecen este seguro tan necesario que esta sujeto a las condiciones de la póliza. El vendedor, comprador y prestamista, todos se benefician del seguro proporcionado por las compañías de titulo.

P: Que aseguran las compañías?

R: Este seguro ofrece protección contra reclamos de varios defectos (nombrados en la póliza), que pueden existir en el titulo o en una sección o parcela de terreno, comenzando el día vigente de la póliza. Por ejemplo, una persona puede reclamar tener las escrituras o un contrato de arrendamiento, queriéndose pasar por dueño o de tener el derecho de posesión de su propiedad hasta que se cumpla con la deuda. Esta propiedad puede ser una sección, parcela vacía o puede tener un edificio de 50 pisos. Las compañías de titulo trabajan con todo tipo de propiedades.

P: Que clases de póliza hay?

R: Por lo general, hay dos tipos de póliza. La que asegura al comprador por el tiempo que sea dueño de la casa; y la que asegura los intereses del prestamista contra cualquier persona que pueda tener algún reclamo en la propiedad.

P: Que protección puedo obtener con mi póliza?

R: Esta póliza cubre y contiene provisiones por pagos de servicios legales en defensa de reclamos en contra de su propiedad. También contiene provisiones de indemnización contra perdidas que hayan resultado de un reclamo cubierto. Estos servicios se pagan al final de la transacción de la compra de la propiedad, y no se cobra nada mas, como es el caso de los otros seguros.

P: Que posibilidades hay de que use mi póliza de titulo?

R: Cuando usted adquiera su póliza, va a obtener información muy importante sobre lo que fue investigado y examinado sobre su propiedad. Ya que esto elimina riesgos, la probabilidad de que usted haga algún reclamo es reducida. Sin embargo, los reclamos en contra de su póliza por otras personas no tendrán validez, manteniendo la protección continua de la póliza, lo cual es mas importante. La compañía de titulo proporcionara la defensa legal en contra de reclamos que estén cubiertos por este seguro. La cantidad que usted se ahorrara en la defensa sobrepasara fácilmente lo que usted haya pagado por este servicio.

P: Y si estoy comprando propiedad de alguien conocido?

R: Los mas probable es que no conozca a fondo al dueño. Hay muchos cambios que afectan las vidas de estas personas en cuanto a asuntos personales, y pueden afectar el titulo de la propiedad. Hay casos de divorcios, testamentos que comprometen o limitan el uso de la propiedad, así como también deudas y reclamos judiciales apegados a las mismas por varias razones. Pueden existir condiciones que afectan la propiedad y de las que ni siquiera el dueño esta enterado. Estas son condiciones que se descubren como parte del proceso de investigación del titulo. De la misma manera que usted no haría una inversión basada en una llamada Telefónica, tampoco no debe comprar una propiedad sin la garantía del titulo. El seguro del titulo lo protege contra estas condiciones.

El proceso de identificación de los riesgos y su eliminación, realizada por la compañía antes de garantizar la póliza de titulo, beneficia a todas las partes involucradas en la transacción de la propiedad. Este proceso también reduce las posibilidades de reclamos que habría que defender o con los que se habría que cumplir. Este proceso ayuda a mantener los gastos reducidos para la compañía de titulas y mantiene los cargos por estos servicios a un precio bajo.