

# Guía para el comprador

En el curso de la  
pública y el título  
en California



*First American Title™*



# Tabla de contenido

- 02 Referencia rápida
- 03 Bienvenido
- 04 Términos que debe saber
- 05 Profesionales claves que participan en su transacción
- 06 El curso de una plica
- 08 El proceso de la plica
- 10 Explicación del seguro del título
- 11 La importancia de la protección del título
- 12 Beneficios de nuestra Póliza de Propietario Eagle
- 13 Compare nuestra póliza Eagle del Propietario
- 14 Maneras de adquirir el título de una propiedad
- 15 Explicación de un Informe Preliminar
- 16 Qué evitar durante el proceso del cierre
- 17 El cierre de su transacción y qué pasa después



## Referencia rápida



|                           |  |
|---------------------------|--|
| El número de su plica     |  |
| Su nueva dirección        |  |
| Ciudad/Estado/Zona Postal |  |

### Personal de la empresa de título

|                           |  |                    |  |
|---------------------------|--|--------------------|--|
| Representante de título   |  | Correo electrónico |  |
| Asistente                 |  | Correo electrónico |  |
| Compañía                  |  | Teléfono           |  |
| Dirección                 |  | Fax                |  |
| Ciudad/Estado/Zona Postal |  |                    |  |

### Personal de la empresa de plica

|                           |  |                    |  |
|---------------------------|--|--------------------|--|
| Agente de Plica           |  | Correo electrónico |  |
| Asistente de Plica        |  | Correo electrónico |  |
| Dirección                 |  | Teléfono           |  |
| Ciudad/Estado/Zona Postal |  | Fax                |  |



## Cuenta con **First American Title**

**Bienvenido** al proceso de la compra de una propiedad. A lo largo de este proceso, usted puede contar con First American Title para guiarle en su transacción y responder a todas sus preguntas en forma experta. **Con gusto le atenderemos.**



### Cuenta con nuestro servicio

Los profesionales de First American Title están orgullosos de proveerle el seguro del título que le asegurará sus derechos de propietario. Su transacción, respaldada por First American Title Insurance Company, la llevarán a cabo expertos en conformidad con las normas y regulaciones de la industria específicas a cada estado y el gobierno federal.

### Cuenta con nuestra estabilidad

First American Title es el principal subsidiario de First American Financial Corporation y uno de los mayores proveedores de servicios de seguros de títulos en la nación. Con orígenes desde 1889, hemos servido a las familias de California por generaciones.

### Cuenta con nosotros para su conveniencia

First American Title cuenta con sucursales y agentes cerca de usted, ofreciéndole localidades convenientes a lo largo de California. Además tenemos una extensa red de sucursales y agentes a lo largo de los Estados Unidos y el exterior.

### Cuenta con nosotros para satisfacer sus necesidades

First American Financial Corporation le ofrece otros servicios además de seguro de título y servicios de plica por medio de sus subsidiarios. Nuestros subsidiarios además proveen datos sobre propiedades, almacenes de récords e imágenes de títulos, pólizas de seguro para propietarios; seguros contra siniestros y servicios de asesoría bancarios y de fideicomisos.



# Términos que debe saber

## AVALÚO

Un cálculo del valor de la propiedad como resultado de un análisis de datos sobre la propiedad; una opinión sobre su valor

## TASA DE INTERÉS ANUAL [por sus siglas en inglés APR]

Los costos del préstamo para el prestatario expresados como la tasa. Esta no es la tasa de interés de ellos.

## BENEFICIARIO

Quien recibe beneficios, por ejemplo de una escritura; por lo general quien presta el dinero (la institución financiera)

## DIVULGACIÓN AL CIERRE [por sus siglas en inglés CD]

Un formulario diseñado para proveer divulgaciones que ayudarán a los prestatarios a entender los costos de la transacción. Este formulario se le entrega al consumidor tres (3) días hábiles antes del cierre.

## CIERRE DE LA PLICA

Por lo general la fecha cuando el comprador se convierte en el propietario legal y entra en vigencia el seguro del título.

## VENTAS COMPARABLES

Ventas con características similares a la propiedad en cuestión, que se usan para analizar el avalúo. En inglés, se les llama con frecuencia "comps".

## CONSUMACIÓN

Ocurre cuando el prestatario se convierte, conforme al contrato, obligado al acreedor del préstamo. No cuando, por ejemplo, el prestatario debido al contrato adquiere un compromiso con el vendedor en una transacción de bienes raíces. El momento cuando un prestatario queda obligado por contrato al acreedor del préstamo depende de la ley aplicable según el estado. La consumación no es lo mismo que el cierre de la plica o de la transacción.

## ESCRITURA DE FIDEICOMISO

Un documento que se usa en muchos estados en vez de una hipoteca.

## RESTRICCIONES DE LA ESCRITURA

Limitaciones en la escritura de una propiedad que dictan ciertos usos que se le pueden dar o no a la propiedad.

## FECHA DE DESEMBOLSO

La fecha cuando las cantidades se desembolsan al comprador y vendedor en una venta, o la fecha cuando se pagan los fondos al prestatario o a una tercera parte en una transacción que no es una venta.

## DEPÓSITO DE FIANZA

Cuota inicial hecha por el comprador de un bien inmueble como prueba de su buena fe; un depósito o pago parcial.

## SERVIDUMBRE

Un derecho, privilegio o interés limitado a un propósito específico que una parte tiene sobre el territorio de la otra.

## ENDOSO

Una cláusula o anexo en una póliza de seguro de título que forma parte de ella, y amplía o limita la cobertura.

## SEGURO CONTRA SINIESTROS

Un seguro de bienes raíces que le protege contra incendios, algunas causas naturales, vandalismo, etc., dependiendo de la póliza. Con frecuencia, el comprador añade un seguro de responsabilidad civil y ampliación de la cobertura para incluir artículos personales.

## CUENTA DE DEPÓSITO EN GARANTÍA

Un tipo de cuenta establecida por la entidad financiera en la que se depositan los fondos del prestatario para pagar periódicamente los impuestos, las primas del seguro hipotecario y primas de seguros futuros; la entidad financiera lo exige para proteger sus intereses.

## DESCRIPCIÓN LEGAL

La descripción del terreno reconocida legalmente, basada en las agrimensuras gubernamentales, indicando los límites exactos de todo el terreno. Debe identificar una parcela con tal exactitud, que no pueda confundirse con ninguna otra.

## GRAVAMEN

Una forma de embargo que generalmente establece que una propiedad específica asegura el pago de una deuda o satisface una obligación. Por ejemplo: fallos judiciales, impuestos, hipotecas, escrituras de fideicomiso.

## COTIZACIÓN DE UN PRÉSTAMO [por sus siglas en inglés LE]

Planilla diseñada para proveer divulgaciones que ayudan al prestatario a entender las características claves, costos y riesgos del préstamo de la hipoteca que solicita. La divulgación inicial se dará al prestatario tres (3) días hábiles después de presentar al solicitud.

## HIPOTECA

El documento por el cual una propiedad se toma como garantía de seguridad para el pago de un préstamo.

## PITI

Un pago que combina principal, intereses, impuestos y seguro.

## PODER LEGAL

Un documento por medio del cual el autor le concede autoridad a otro llamado apoderado.

## REGISTRO

Presentar los documentos pertinentes a una propiedad en la oficina de registros del condado para que sean oficiales.

## ESTADO DE CUENTA DE LA LIQUIDACIÓN

Provee un desglose de los costos de una transacción de bienes raíces.

## TRID

Divulgaciones integradas de TILA-RESPA.

# Profesionales claves Que forman parte de su transacción



## **REALTOR®**

UN REALTOR® es un agente de bienes raíces con licencia y es miembro de la National Association of REALTORS®, una asociación de profesionales de bienes raíces. Los REALTORS® además, pertenecen al comité local y estatal de REALTORS®.

## **AGENTE DE BIENES RAÍCES**

Un agente de bienes raíces tiene una licencia estatal para representar las partes en la transferencia de una propiedad. Todos los REALTORS® son agentes de bienes raíces, pero no todos los agentes de bienes raíces son REALTORS®.

## **AGENTE QUE OFRECE UNA PROPIEDAD PARA LA VENTA**

Un papel clave del agente o corredor que coloca la propiedad en venta es formar una relación legal con el propietario para venderla y colocarla en el Servicio de listado múltiple.

## **AGENTE DEL COMPRADOR**

Un papel clave del agente o corredor del comprador es trabajar con él para localizar una propiedad adecuada y negociar con éxito la compra de la propiedad.

## **SERVICIO DE LISTADO MÚLTIPLE (MULTIPLE LISTING SERVICE) [POR SUS SIGLAS EN INGLÉS MLS]**

El MLS es una base de datos de propiedades para la venta compilada por REALTORS® que son miembros del comité local de REALTORS®. La información de propiedades en el listado MLS está disponible para miles de REALTORS®.

## **EMPRESA DE TÍTULOS**

Estas son las personas llevan a cabo la investigación y estudio del título de la propiedad, trabajan con usted para eliminar las excepciones que usted no está dispuesto a aceptar y proveer la póliza de seguro que protege el título del inmueble.

## **REPRESENTANTE DE PLICA**

El representante de plica dirige la facilitación de su plica, incluyendo la preparación de las instrucciones, los documentos, el desembolso de los fondos y más.





# El Curso de Una Plica





# El Proceso de la plica

## ¿QUÉ ES LA PLICA?

La plica es el proceso por medio del cual una parte neutra maneja el intercambio de dinero en un negocio de bienes raíces. El depositario de la plica se conoce como funcionario de plica o agente del cierre. El comprador deposita fondos y el vendedor deposita la escritura junto con todos los otros documentos necesarios para eliminar todas las «contingencias» (condiciones y aprobaciones) en el contrato de compra antes del cierre.

## ¿CÓMO SE ABRE LA PLICA?

Una vez que el contrato de compra venta lo han firmado todas las partes, el agente que representa la parte que paga la tarifa selecciona un tenedor de plica, el depósito de buena fe del comprador se deposita y el contrato se le presenta al tenedor de plica. Desde este momento el tenedor de plica seguirá las instrucciones tanto del comprador como del vendedor, manteniendo una posición neutra para asegurar que ninguna de las partes tenga ventaja sobre la otra. El tenedor de plica además sigue las instrucciones de la institución financiera del comprador, las existentes de la institución financiera del vendedor y las de los agentes de ambas partes. El tenedor de plica asegura la transparencia de la transacción mientras mantiene cuidadosamente la privacidad de los consumidores.



# Su profesional de plica puede:

A blue square icon containing a white 'FOR SALE' sign on a post.

- Abrir la plica y, según las instrucciones, depositar los fondos de buena fe en una cuenta separada
- Ordenar un estudio del título para determinar los derechos y el estatus de la propiedad
- Expedir un informe preliminar y comenzar el proceso de eliminar las excepciones del título que usted y su entidad financiera no están dispuestos a aceptar.
- Solicitar la información del saldo de redención de los préstamos del vendedor, otros gravámenes, tarifas de la asociación de propietarios, etc.
- Cooperar con la institución financiera del comprador en la preparación de la Divulgación del Cierre [por sus siglas en inglés CD]
- Prorratear tarifas, tales como los impuestos sobre la propiedad, conforme al contrato y preparar el estado de cuenta para el cierre.
- Fijar citas por separado permitiendo tanto al vendedor como a usted firmar los documentos y depositar los fondos
- Revisar los documentos para asegurar que todas las condiciones y los requisitos legales se hayan satisfecho; solicitar los fondos de la institución financiera.
- Cuando todos los fondos se hayan depositado, registrar los documentos en la Oficina de Registros del condado para transferir la propiedad a usted.
- Después de confirmar el registro, cerrar la plica y desembolsar los fondos, incluyendo el importe del vendedor, saldo de redención del préstamo, etc.
- PREPARAR y enviar los documentos finales a todas las partes de la transacción.



# Para Entender El Seguro Del Título La industria de títulos y de seguro de títulos en breve

Antes del desarrollo de la industria de títulos, a fines de los años 1800, una persona que compraba una propiedad recibía garantía de un cedente, la opinión del título de un abogado o el certificado de un examinador de títulos para asegurar los derechos de propietario. El comprador confiaba en la integridad financiera del cedente, abogado o del examinador para su protección. Hoy, las compañías de seguros de título las regulan las leyes estatales. Tienen que tener garantías financieras para garantizar que cualquier reclamo se pagará a tiempo. También deben mantener sus propias “plantas de título” donde almacenan duplicados de las escrituras registradas, hipotecas, parcelas y otros récords de registros.

## ¿QUÉ ES EL SEGURO DEL TÍTULO?

El seguro del título provee cobertura contra ciertas pérdidas causadas por deficiencias en el título que, en su mayoría, ocurrieron antes de que usted fuera el propietario. “. El seguro del título le protege contra deficiencias tales como un previo fraude o falsificación que pueda pasar inadvertido hasta después del cierre y poner en peligro sus derechos de propietario y su inversión.

## ¿POR QUÉ SE NECESITA EL SEGURO DEL TÍTULO?

El seguro del título asegura a los compradores que están adquiriendo un título negociable del vendedor. Está diseñado, fundamentalmente, para reducir riesgos o pérdidas causadas por deficiencias del título en el pasado. Una Póliza de Seguro de Título para el Préstamo protege el interés de la institución financiera, mientras la Póliza de Propietario protege su capital por todo el tiempo que usted o sus herederos, en algunas pólizas, tengan intereses en la propiedad.

## ¿CUÁNDO SE PAGA LA PRIMA?

Usted paga La Póliza de Título de Propietario solamente una vez, al cierre de la plica. Quién paga la Póliza de Propietario y la Póliza del Préstamo varía según las costumbres locales.



# DE QUÉ MANERA ES DIFERENTE EL SEGURO DEL TÍTULO

de otros tipos de seguros

A diferencia de otros tipos de seguros, el seguro del título enfatiza la prevención para el asegurado. Los profesionales de la industria de títulos trabajan con ahínco para encontrar y resolver problemas que puedan poner en peligro sus derechos de propietario. Este análisis de antemano le da a usted, el dueño de la póliza, la tranquilidad de que los riesgos de su título se han reducido de manera eficaz. En cambio, un seguro basado en asunción de pérdida (como un seguro contra accidentes, ya sea de automóvil o inmueble) requiere un mínimo de trabajo por adelantado porque no pueden predecirse ni prevenirse reclamos y los fondos de la prima solamente son necesarios en caso de accidente u otro asunto bajo cobertura. Estas clases de seguros además requieren cuotas anuales, a diferencia del seguro de título que se paga solamente una vez cuando compra una propiedad o establece una nueva hipoteca.

## La Importancia de la Protección que ofrece el Seguro del Título

Existen muchas razones que podrían causarle la pérdida de su propiedad o de su inversión hipotecaria. Aún el estudio más cuidadoso de los récords públicos puede no revelar la amenaza más peligrosa: riesgos ocultos. Estos asuntos pueden no descubrirse sino años después. Sin seguro de título proveniente de una empresa acreditada y económicamente solvente, sus derechos de propietario pueden correr peligro.

**He aquí algunos ejemplos de problemas que pueden ocurrir.**

- Escrituras por personas que dicen ser solteras, pero que están casadas en secreto
- Escrituras en vez de ejecución hipotecaria bajo coerción
- Derechos supuestamente conyugales, pero no divorciados legalmente
- Alguien se hace pasar por el verdadero propietario
- Escrituras firmadas por menores
- Escrituras por personas que no están en pleno uso de sus facultades mentales
- Escrituras para o por corporaciones extintas
- Reconocimientos defectuosos por escribanos
- Coerción al legalizar documentos
- Informes erróneos presentados por representantes de agencias tributarias
- Escrituras, descargas, etc. falsificadas
- Errores al registrar documentos legales
- Hijos sobrevivientes omitidos en el testamento
- Administración del caudal hereditario de personas ausentes pero no difuntas
- Nacimiento o adopción de hijos después de la fecha del testamento
- Demandas de acreedores contra propiedad vendida por sus herederos o legatarios
- Escritura de propiedad mancomunada declarada como propiedad por separado
- Escrituras firmadas por extranjeros



# Póliza Eagle del Propietario

Los beneficios de la Póliza del Propietario Eagle de First American Title comparada con la Póliza Standard ALTA del Propietario

La Póliza de Propietario EAGLE de First American Title Insurance Company provee amplia cobertura de seguro de título para propietarios de una a cuatro unidades residenciales, incluyendo condominios. La Póliza de Propietario EAGLE ofrece el nivel más alto de protección disponible para propietarios de viviendas en California.

## Beneficios de la Póliza Eagle del Propietario que no obtiene con la Póliza Standard ALTA del Propietario

- Falsificación posterior a la póliza
- Usurpación posterior a la póliza
- Posesión perjudicial posterior a la póliza
  - Cobertura extendida al propietario cuando alguien pretende tener el título del asegurado originado del uso y posesión continuos por otra persona
- Servidumbre reglamentaria posterior a la póliza
  - Cobertura si alguien reclama el derecho al uso de parte del terreno del asegurado como servidumbre por razón del uso continuo
- Violaciones de permisos de construcción o zonificación
  - Cobertura por pérdidas hasta \$25,000 con un pequeño deducible, por violaciones de permisos de construcción y hasta la cantidad total de la póliza si el propietario se ve forzado a corregir o eliminar la estructura por violación, de la zonificación
- Ampliación de Acceso
  - Ampliación legal para incluir acceso de entrada y salida, tanto de peatones como de vehículos
- Usurpación de Mejoras sobre Servidumbres y Distancia Mínima de Separación
- Violaciones de la Subdivisión
  - Cobertura para propietarios hasta \$10,000, menos un pequeño deducible, por protección contra violaciones de la subdivisión antes de la compra
- Violaciones de Convenios Restrictivos
  - Cobertura por violaciones de convenios restrictivos que ocurrieron antes de que adquiriera el terreno si se ve forzado a corregir o eliminar la violación, o si pierde o le quitan el título por causa de la violación
- Daños estructurales causados por extracción de minerales o el uso de una servidumbre
- Usurpación de Muros y Cercas
  - Protección hasta un máximo de \$5,000, menos un pequeño deducible, por usurpaciones dentro del terreno de un vecino, servidumbre o dentro del espacio mínimo obligatorio

| Compare La Póliza Eagle Para El Propietario De First American |  | EAGLE | ALTA Standard o CLTA |
|---|--|-------|----------------------|
| <b>Protección contra:</b>                                     |  |       |                      |
| 1   | Alguien más tiene un interés en su título  | ✓     | ✓                    |
| 2   | Un documento no está firmado debidamente   | ✓     | ✓                    |
| 3   | Falsificación, fraude, coerción en la cadena del título  | ✓     | ✓                    |
| 4   | Registro deficiente de cualquier documento   | ✓     | ✓                    |
| 5   | Existen convenios restrictivos   | ✓     | ✓                    |
| 6   | Existe un gravamen en su título porque hay:  |       |                      |
|   | a) una escritura de fideicomiso,   | ✓     | ✓                    |
|   | b) un fallo judicial, impuestos o tasación especial,   | ✓     | ✓                    |
|   | c) cargos de la asociación de propietarios   | ✓     | ✓                    |
| 7   | El título no es negociable   | ✓     | ✓                    |
| 8   | Gravamen contra su título por obras y materiales   | ✓     |                      |
| 9   | Remoción de estructura porque:   |       |                      |
|   | a) se extiende sobre otra propiedad y/o servidumbre  | ✓     |                      |
|   | b) viola una restricción en el inventario B  | ✓     |                      |
|   | c) viola una ley de zonificación existente*  | ✓     |                      |
| 10  | No puede utilizarse el terreno para una estructura o residencia unifamiliar porque viola la restricción del inventario B u ordenanza de zonificación | ✓     |                      |
| 11  | Gravámenes de la asociación de propietarios no registrados   | ✓     |                      |
| 12  | Servidumbres no registradas  | ✓     |                      |
| 13  | Violaciones de permisos de construcción*   | ✓     |                      |
| 14  | Violaciones de convenios restrictivos  | ✓     |                      |
| 15  | Falsificación después de la póliza   | ✓     |                      |
| 16  | Usurpación después de la póliza  | ✓     |                      |
| 17  | Daños por extracción de minerales o agua después de la póliza  | ✓     |                      |
| 18  | Falta de acceso vehicular y peatonal   | ✓     |                      |
| 19  | Mapa no consistente con la descripción legal   | ✓     |                      |

| Compare La Póliza Eagle Para El Propietario De First American |  | EAGLE | ALTA Standard o CLTA |
|---|--|-------|----------------------|
| 20  | Posesión adversa después de la póliza  | ✓     |                      |
| 21  | Servidumbre reglamentaria  | ✓     |                      |
| 22  | Violación de un convenio que resulta en que su título se devuelva al propietario previo                            | ✓     |                      |
| 23  | Violación de las regulaciones relacionadas con distancias mínimas  | ✓     |                      |
| 24  | Convenios discriminatorios   | ✓     |                      |
| <b>Otros beneficios:</b>                                      |  |       |                      |
| 25  | Paga arrendamiento por terrenos o instalaciones de sustitución   | ✓     |                      |
| 26  | Derechos bajo contratos de arrendamiento no registrados  | ✓     |                      |
| 27  | Cobertura y restricciones de la póliza en lenguaje sencillo  | ✓     |                      |
| 28  | Cumplimiento con la ley de mapas de subdivisión  | ✓     |                      |
| 29  | Cobertura contra usurpación de muros o cercas*   | ✓     |                      |
| 30  | Cobertura adicional para el propietario promueve mayor comerciabilidad   | ✓     |                      |
| 31  | Cobertura de seguro de por vida  | ✓     |                      |
| 32  | Póliza adoptada por California Land Title Association [por sus siglas en inglés CLTA]                              | ✓     |                      |
| 33  | Cobertura debido a inflación, posterior a la póliza, con incrementos en valor hasta 150% en el curso de cinco años | ✓     |                      |
| 34  | Cobertura de un fideicomiso activo posterior a la póliza   | ✓     |                      |

\* Aplican límites en el deducible y en el máximo. No está disponible para inversionistas en propiedades de 1 a 4 unidades residenciales.

Al igual que cualquier contrato de seguro, las provisiones expresan la cobertura que proporciona la póliza y hay excepciones, exclusiones y condiciones que limitan o restringen la cobertura. Además, es posible que no haya cobertura disponible en ciertas áreas o para algunas transacciones debido a consideraciones legales, de regulación o de evaluación de riesgo. Sírvase contactar a un representante de First American para obtener mayor información. Los servicios arriba descritos son típicos y básicos, y los que se le proporcionan a usted pueden variar debido a los detalles específicos de su transacción o a la ubicación de la propiedad.

# Maneras de conferir el título



|   | TENENCIA EN COMÚN   | PROPIEDAD EN CONJUNTO   | PATRIMONIO CONYUGAL  | PATRIMONIO CONYUGAL con derecho de supervivencia  |
|---|---|---|--|---|
| <b>Partes</b>                           | Dos o más personas <sup>1</sup>   | Dos o más personas naturales  | Esposos o compañeros domésticos <sup>2</sup>   | Esposos o compañeros domésticos <sup>2</sup>  |
| <b>División</b>                         | El dominio puede dividirse en cualquier cantidad de partes iguales o desiguales   | El dominio deberá ser dividido en partes iguales  | El dominio deberá ser dividido en partes iguales   | El dominio deberá ser dividido en partes iguales.   |
| <b>Establecimiento</b>                  | Una o más escrituras (la ley supone que los intereses son iguales a menos que se especifique lo contrario.)   | Una sola escritura (creando intereses idénticos). Debe especificar Propiedad en Conjunto.   | Presunción de matrimonio o compañeros domésticos, o puede designarse en la escritura   | Una sola escritura y cada cónyuge o compañero doméstico deberá indicar su consentimiento en la escritura  |
| <b>Posesión y Control</b>               | Igual   | Igual   | Igual  | Igual   |
| <b>Transferencia</b>                    | Cada copropietario puede transferir o hipotecar sus intereses por separado  | Cada copropietario puede transferir o hipotecar sus intereses por separado pero resultará en Tenencia en Común  | Ambos cónyuges o compañeros domésticos deberán dar su consentimiento para transferir o hipotecar   | Ambos cónyuges o compañeros domésticos deberán dar su consentimiento para transferir o hipotecar  |
| <b>Gravámenes contra un propietario</b> | A menos que sean casados o compañeros domésticos, el interés de uno de los propietarios no está sujeto a gravámenes de otro propietario/deudor; pero puede ocurrir una venta forzada. | El interés del copropietario no está sujeto a gravámenes de otro propietario/deudor; pero puede ocurrir una venta forzada si ocurre antes del fallecimiento del otro copropietario/deudor | Toda la propiedad puede quedar sujeta a venta forzada para satisfacer una deuda de cualquiera de los cónyuges o compañeros domésticos  | Toda la propiedad puede quedar sujeta a venta forzada para satisfacer una deuda de cualquiera de los cónyuges o compañeros domésticos                     |
| <b>Fallecimiento del copropietario</b>  | Los intereses del finado pasan al legatario o heredero, por testamento o intestado  | Los intereses del finado automáticamente pasan al copropietario sobreviviente ("Derecho de supervivencia").   | La mitad de los intereses del finado pasa al cónyuge o compañero doméstico sobreviviente a menos que se haya estipulado de otra manera en el testamento  | La mitad de los intereses del finado pasa al cónyuge o compañero doméstico debido al derecho de supervivencia   |
| <b>Posibles ventajas/desventajas</b>    | Los intereses de los copropietarios pueden transferirse por separado <sup>3</sup>   | Derecho de supervivencia (evita la autenticación del testamento); puede haber desventajas tributarias para los cónyuges.  | Derecho de supervivencia limitado; se exige consentimiento mutuo para transferir; el cónyuge o compañero doméstico sobreviviente puede tener ventajas tributarias have tax advantage. <sup>2</sup> | Derecho de supervivencia; se exige consentimiento mutuo para transferir; el cónyuge o compañero doméstico sobreviviente puede tener ventajas tributarias. |

1. El término "personas" incluye una persona natural o una corporación establecida legalmente, sociedad en comandita simple, compañía de responsabilidad limitada o sociedad general. La propiedad, que es objeto del fideicomiso, se confiere al fideicomisario (por lo general una persona natural o corporación).
2. Transferencias por cónyuges o compañeros domésticos pueden necesitar una escritura de finiquito del cónyuge/compañero doméstico para fines del seguro del título.
3. Si los copropietarios son cónyuges o compañeros domésticos, la propiedad puede quedar sujeta a suposición legal de "bienes de sociedad conyugal" exigiendo el consentimiento de ambos cónyuges/compañeros domésticos para traspasar o gravar el título, no obstante haber conferido el título como condominio.



# QUÉ PASA LUEGO PARA EL COMPRADOR

## DECLARACIÓN DE IDENTIDAD

Se le pedirá que llene una declaración de identidad que capacita a nuestro departamento de títulos a distinguirlo a usted de otras personas con nombres idénticos cuando realizamos el estudio en la oficina de registros. También provee información básica que será de utilidad para su agente de plica.

## PRÉSTAMO PARA SU CASA

A menos que esté pagando en efectivo, asumiendo el préstamo o que el vendedor esté financiándolo, necesita solicitar un préstamo si no lo ha solicitado aún. Su REALTOR® podrá recomendarle varias fuentes confiables para su préstamo. Presente la solicitud lo más pronto posible para cumplir con el contrato de compra venta y evitar alguna demora en el cierre.

## RESPUESTA A LAS NOTIFICACIONES DEL VENDEDOR

Si el contrato lo requiere, recibirá los siguientes ítems, a los que debe responder.

- Declaración de Divulgación de la Propiedad del Vendedor, listando cualquier problema existente del que esté enterado el vendedor.
- Información relacionada con la Asociación de Propietarios [por sus siglas en inglés HOA] o Planned Unit Development [por sus siglas en inglés PUD] (Planificación de Desarrollo de Unidades), tales como convenios, condiciones y restricciones [por sus siglas en inglés CC&Rs], si aplica.
- Divulgación de Peligro de Inundación, si la propiedad está localizada en un área de inundaciones.
- Inspecciones independientes; por ejemplo de termitas y tanques sépticos y cualquier reparación necesaria.

## INFORME PRELIMINAR

Usted recibirá una copia del informe preliminar cuando terminemos la investigación del título. Si tiene alguna pregunta acerca del informe preliminar, contacte a su agente de bienes raíces o su funcionario de plica.

## CONSIDERE ÉSTO

En una transacción de plica pueden participar más de veinte individuos; incluyendo REALTORS®, compradores, vendedores, abogados, funcionario de plica, técnico de plica, agente de título, agente del préstamo, procesador del préstamo, evaluador del préstamo, inspector de la casa, inspector de termitas, agente de seguros, representante de la garantía de la casa, contratista, techador, plomero, servicio de piscina y demás. Y con frecuencia una transacción depende de otra.

Cuando considera el número de personas que participan, puede imaginarse las oportunidades para que ocurran demoras y percances. Así que, al igual que un piloto aéreo no puede impedir que haya turbulencia durante un vuelo, su REALTOR® y el equipo de plica no pueden prevenir que surjan problemas imprevistos. Sin embargo, pueden ayudarle a suavizar las dificultades, y siempre que sea posible, ayudarle a que el cierre se realice con éxito.



# Su Informe Preliminar

## Un Informe Preliminar contiene tres elementos importantes:

1. El informe formal, fechado;
2. La descripción específica del título de una parcela particular;
3. Las condiciones bajo las cuales First American está dispuesta a asegurar la propiedad al expedir más adelante una póliza de seguro de título.

Los informes preliminares se «suministran en conexión con una solicitud para el seguro del título y son ofertas para expedir una póliza de seguro de título sujeta a excepciones especificadas... y otros asuntos que puedan estar incorporados por referencia.» c Ins. C § 12340.11. El informe preliminar no expresa las condiciones del título del inmueble. Es únicamente una declaración de los términos y condiciones bajo las que el asegurador está dispuesto a expedir la póliza de título si se aceptara la oferta.

## EL INFORME PRELIMINAR CONSISTE EN LO SIGUIENTE:

- Portada
- Exclusiones de la cobertura
- Excepciones pre impresas
- Excepciones escritas a máquina – específicas a dicha propiedad

En el Informe Preliminar se incluye información que identifica la clase de póliza que ofrece expedir la empresa de títulos. El Informe Preliminar detalla las excepciones y exclusiones que se reflejarán en la póliza. El Informe Preliminar además provee la descripción legal de la propiedad sobre la cual se basa el informe, además del propietario según los récords de la propiedad .

El Informe Preliminar como está explicado en las siguientes páginas la usan todos los miembros de California Land Title Association.

Algunas veces aparecen ítems contra una parcela porque otra persona tiene un nombre parecido al de una de las partes. Esta es una de las razones por las que solicitamos una Declaración de Identidad para determinar si estos ítems son erróneos y pueden anularse.

# Qué Evitar Durante El Proceso Del Préstamo

---

## **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 BANCOS O COLOCAR SU DINERO EN 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 PAGAR CUENTAS EXISTENTES A MENOS QUE SE LO PIDA LA ENTIDAD FINANCIERA**

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 al último minuto, así que evite compras que puedan impactar la aprobación del préstamo.



# El cierre de su Plica

## LA DIVULGACIÓN DEL CIERRE

Una vez se ha aprobado el préstamo y todas las facturas y documentos se hayan presentado, la entidad financiera y el funcionario de plica colaborarán en la preparación de la Divulgación del Cierre [por sus siglas en inglés CD]. Para cerrar a tiempo, todos los documentos y facturas deben presentarse por lo menos 10 días antes de la fecha que se espera que cerrará la plica. El prestatario debe recibir la CD por lo menos tres días\* antes de la culminación del préstamo (por lo general la fecha cuando se firma). El funcionario de plica además preparará un cálculo del saldo de redención e informará al comprador del saldo del depósito y los costos del cierre necesarios para cerrar la plica.

*\*Para propósitos de la Divulgación del Cierre «día hábil» se define como cualquier día excepto domingos y días de fiesta federales.*

## LA CITA DEL CIERRE O CITA PARA FIRMAR

El tenedor de la plica le contactará a usted o a su agente para fijar una cita para el cierre o para firmar. En algunos estados, ésta es el “cierre de la plica”. En otros, el cierre de la plica puede ser el día en que se registran los documentos o el día en que se desembolsan los fondos. Pregúntele a su tenedor de plica si desea aclaración sobre las leyes que aplican en su estado.

Tendrá ocasión de revisar el estado de cuenta de la liquidación y los documentos sobre los que se basa. Esta es su oportunidad de hacer

preguntas y aclarar términos. Debe revisar el estado de cuenta de la liquidación con cuidado e informarle al funcionario de plica si hubiera cualquier discrepancia. Esto incluye algún pago que falte. Usted es responsable por todos los cargos aún si el tenedor de plica los pasa por alto, de manera que es mejor hacerlos notar antes del cierre.



El tenedor de la plica, por ley, está obligado a tener la cantidad de dinero designada antes de desembolsar fondos. Si tuviera alguna pregunta o prevé algún problema, informe al tenedor de plica inmediatamente.

## NO OLVIDE SU IDENTIFICACIÓN

Necesitará llevar identificación vigente con su fotografía cuando firme los documentos que deberán autenticarse (como la escritura). Es preferible la licencia de conducir. Además se le pedirá el número de su seguro social para asuntos tributarios y dirección de reenvío.

## ¿QUÉ PASA LUEGO?

Si va a obtener un nuevo préstamo, sus documentos firmados se devolverán a la entidad financiera para revisión. El tenedor de la plica se asegurará de pedir a la entidad financiera que coloque los fondos del préstamo. Si sus documentos del préstamo son satisfactorios, la entidad financiera enviará el cheque directamente al tenedor de plica. Cuando los fondos del préstamo se reciban, el tenedor de plica verificará que todos los fondos necesarios estén listos. Se desembolsarán los fondos de la plica al vendedor y demás destinatarios. Luego, ¡recibirá las llaves de su nueva casa!

# Después del Cierre

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

## REPARACIONES – GARANTÍA DE LA CASA

Si tiene una póliza de seguros del propietario con First American Homebuyers Protection, sírvase llamarles directamente y tenga disponible el número de la póliza.

## REGISTRO DE LA ESCRITURA

El original de la escritura de su casa se lo enviará directamente a usted la

oficina de registros del condado, por lo general dentro de un período de cuatro a seis semanas.

## PÓLIZA DE SEGURO DE TÍTULO

First American Title le enviará por correo la póliza dentro de un período de dos a tres semanas.

## IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD

Es posible que no reciba la cuenta de los impuestos sobre la propiedad que compra correspondiente al año en curso; sin embargo, es su obligación asegurarse que los impuestos se paguen a tiempo. Averigüe en la entidad donde tiene su hipoteca si los impuestos están incluidos en su cuota. Para obtener mayor información sobre los impuestos, visite el sitio en la red del auditor/contralor del condado.







*First American Title*<sup>™</sup>



**TEAM TITLE PROS**

**MATT AKERS** *BUSINESS DEVELOPMENT*  
951.858.4926 | [makers@firstam.com](mailto:makers@firstam.com)

**PATTY SATHER** *BUSINESS DEVELOPMENT*  
951.551.9941 | [psather@firstam.com](mailto:psather@firstam.com)

©2022 First American Financial Corporation and/or its affiliates. All rights reserved. NYSE: FAF

First American Title Insurance Company, and the operating divisions thereof, make no express or implied warranty respecting the information presented and assume no responsibility for errors or omissions. First American, the eagle logo, First American Title, and firstam.com are registered trademarks or trademarks of First American Financial Corporation and/or its affiliates.

**CA BUYERS GUIDE SPANISH** 01117490316