



Guía del Vendedor

En el curso de la
plica 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 Explicación del seguro del título
- 07 Explicación de la garantía de la casa
- 07 Explicación del proceso del avalúo
- 07 Explicación del proceso de la plica
- 08 El curso de una plica
- 09 El proceso de la plica
- 10 Beneficios de nuestra Póliza de Propietario Eagle
- 11 Compare nuestra póliza Eagle del Propietario



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 venta 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 que 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.



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.

Explicación de la **Garantía de la Casa**



La garantía de la casa cubre una variedad de cosas; mecánicas, eléctricas y de plomería, además de algunos electrodomésticos. Hay cobertura adicional disponible para otros sistemas, tales como el aire acondicionado, refrigeradoras, piscinas y spas.

El vendedor puede comprar un plan de garantía de la casa antes de venderla para protegerse contra reparaciones que puedan necesitarse durante el período de tiempo que está a la venta la propiedad y el comprador puede asumir la póliza al cierre de la plica. O, el vendedor puede comprar una póliza de garantía para el comprador. Al ofrecer un plan de garantía de la casa, el vendedor puede obtener los siguientes beneficios:

- Incrementar la comerciabilidad de su casa ya que los posibles compradores se sentirán más tranquilos.
- Ayudar a vender su casa más rápido y a un precio más alto.
- Evitar posibles disputas después de la venta por reparaciones y reemplazo de artículos cubiertos bajo la póliza.

La mayoría de las pólizas de garantía pueden pagarse al cierre de la plica. Se le presenta una copia de la factura a la empresa de plica.

Para entender el **Proceso del Avalúo**

Si el comprador va a conseguir un nuevo préstamo para comprar su casa, la entidad financiera del comprador exige un avalúo para determinar el valor justo de venta de la propiedad. Un valuador licenciado hará un estudio de las casa vecinas que se hayan vendido recientemente y que son similares a la suya en tamaño, construcción y comodidades.

El valuador hará una cita para mirar su casa que tardará de 30 minutos a una hora mirando su propiedad. Medirá su casa, dibujará el plano, tomará fotografías tanto del interior como del exterior y revisará las condiciones en

que se encuentra su propiedad, mejoras específicas y comodidades.

El valuador le dará un informe del avalúo por escrito a la entidad financiera del comprador en un término de unos días después de visitar su propiedad. A usted se le notificará si la entidad financiera exige alguna reparación antes de hacer el préstamo. Si se necesitan reparaciones, el valuador tendrá que regresar y revisar las reparaciones y es posible que cobre una tarifa por la nueva inspección.

Para entender el **Proceso de la Plica**

La plica es el proceso por medio del cual el comprador y el vendedor depositan instrucciones por escrito, documentos y fondos con una tercera parte hasta que se hayan cumplido ciertas condiciones. Hace posible que las partes de la plica negocien sin riesgo, proporciona contabilidad de todos los fondos depositados en a plica y provee tanto al comprador como al vendedor un estado de cuenta del cierre.

En una transacción de bienes raíces, el comprador no le paga al vendedor directamente sino que le entrega los fondos a la empresa de plica; ésta, actuando como una tercera parte neutra, verifica que el título de la propiedad

pueda expedirse conforme con los términos del contrato. Luego, el tenedor de la plica hace arreglos para que se registre la transferencia del título de la propiedad al comprador, para expedir la póliza del títulos, paga cualquier gravamen y todos los costos asociados con la venta gravables al comprador y vendedor, y desembolsa el importe de la venta al vendedor. Si el comprador tiene un nuevo préstamo, el dinero de la entidad financiera se deposita en la plica y los documentos de seguridad de la entidad financiera se registran junto con la escritura.



El Curso de una Plica

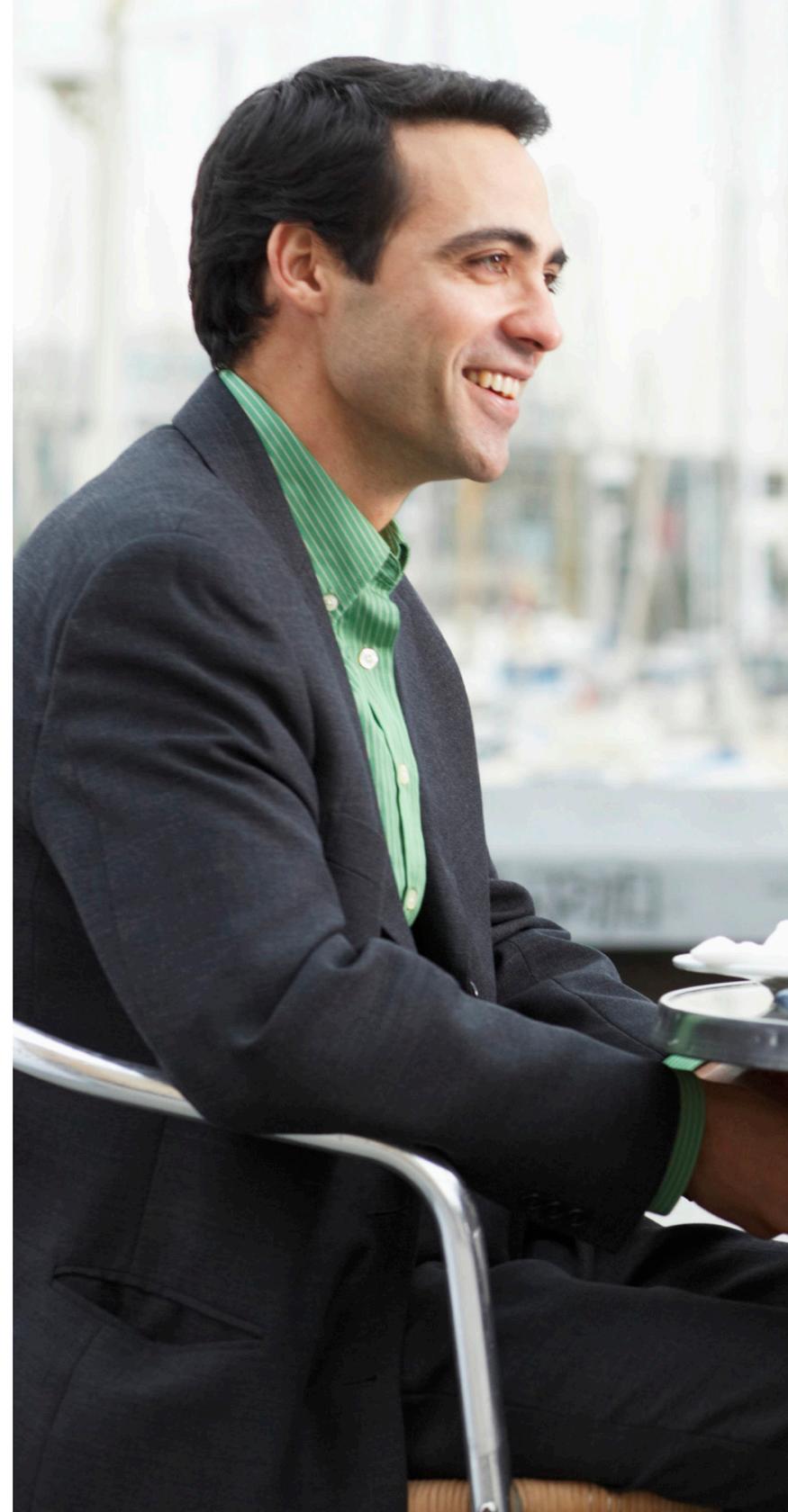




Su profesional de plica puede:



- 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.





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.

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 no se haya incluido. 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 el documento 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 el comprador va a obtener un nuevo préstamo, los documentos firmados por él se le devolverán a la entidad financiera para que los revise. El tenedor de la plica se asegurará de que todas las condiciones del contrato se hayan cumplido y le pedirá a la entidad crediticia que "coloque los fondos." Si los documentos del préstamo son satisfactorios, la entidad financiera le enviará el cheque directamente al tenedor de la plica. Cuando se reciban los fondos del préstamo, el tenedor de la plica verificará que todos los fondos necesarios están incluidos. Los fondos de la plica se distribuyen al vendedor y demás beneficiarios. Luego se le entregan las llaves de la propiedad al comprador.

Considere esto

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.





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
Protección contra:			
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	✓	
Otros beneficios:			
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.



First American Title™



TEAM TITLE PROS

BUSINESS DEVELOPMENT
951.858.4926 | makers@firstam.com

MATT AKERS *BUSINESS DEVELOPMENT*
951.551.9941 | psather@firstam.com

PATTY SATHER

©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 SELLER GUIDE SPANISH 07117840516