

# GUÍA DEL COMPRADOR



ac•me

Title & Escrow Services



## TABLA DE CONTENIDO

REFERENCIA RÁPIDA 3

INFORMACIÓN PARA LOS COMPRADORES 5

BENEFICIOS DE COMPRAR 6

ENTENDIENDO EL SEGURO DE TÍTULO 9

¿QUIÉN PAGA LOS GASTOS DE CIERRE? 10

EXPLICACIÓN DEL COMPROMISO DEL TÍTULO 12

FORMAS DE ADQUIRIR TÍTULOS EN NEVADA 13

EL PROCESO DE GARANTÍA 15

VIDA DE LA GARANTÍA 16

CERRANDO SU GARANTÍA 18

DESPUÉS DEL CIERRE 21

TÉRMINOS QUE DEBE CONOCER 22

# REFERENCIA RÁPIDA

SU NÚMERO DE GARANTÍA \_\_\_\_\_

SU NUEVA DIRECCIÓN \_\_\_\_\_

CIUDAD / ESTADO / CÓDIGO POSTAL \_\_\_\_\_

## AGENTE INMOBILIARIO®

Nombre \_\_\_\_\_ Teléfono \_\_\_\_\_

Asistente \_\_\_\_\_ Celular \_\_\_\_\_

Compañía \_\_\_\_\_ Correo \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

Ciudad / Estado / Código Postal \_\_\_\_\_

## GARANTÍA

Oficial de garantía \_\_\_\_\_ Correo electrónico \_\_\_\_\_

Asistente de garantía \_\_\_\_\_ Correo electrónico \_\_\_\_\_

Dirección \_\_\_\_\_ Teléfono \_\_\_\_\_

Ciudad / Estado / Código Postal \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

## PRESTAMISTA

Oficial del préstamo \_\_\_\_\_ Préstamo # \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_ Correo electrónico \_\_\_\_\_

## SEGURO

Agente \_\_\_\_\_ Póliza # \_\_\_\_\_

Teléfono \_\_\_\_\_ Correo electrónico \_\_\_\_\_





# INFORMACIÓN PARA LOS COMPRADORES

## AGENTE INMOBILIARIO®

Un AGENTE INMOBILIARIO® es un agente de bienes raíces con licencia y miembro de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios. Los AGENTES INMOBILIARIOS® también pertenecen a las juntas directivas estatales y locales de AGENTES INMOBILIARIOS®. Tienen una gran cantidad de recursos a su disposición, incluyendo el Servicio de Listado Múltiple y la educación continua. Todos los miembros de la Asociación acuerdan cumplir con un Código de Ética de 17 artículos, ya que persiguen el más alto nivel de estándares profesionales.

## AGENTE DE BIENES RAÍCES

Un agente de bienes raíces está autorizado por el estado para representar a las partes en la transferencia de propiedad. Todo AGENTE INMOBILIARIO® es un agente de bienes raíces, sin embargo, no todos los agentes de bienes raíces son un AGENTE INMOBILIARIO® profesional.

## AGENTE VENDEDOR

Un agente vendedor es un agente de bienes raíces que representa al vendedor. Los agentes vendedores ofrecen los inmuebles en venta en el Servicio de Listado Múltiple regional (MLS, por sus siglas en inglés) y negocian el mejor precio y los mejores términos posibles para su cliente.

## AGENTE DEL COMPRADOR

El agente del comprador o el corredor del comprador es un agente contratado por el comprador. Generalmente, el corredor del comprador recibe el pago de la comisión acordada por el vendedor.

## SERVICIO DE LISTADO MÚLTIPLE (MLS)

El MLS es una base de datos de propiedades listadas para la venta por AGENTES INMOBILIARIOS® que son miembros de la Junta local de AGENTES INMOBILIARIOS®. La información sobre una propiedad en la MLS está disponible para miles de AGENTES INMOBILIARIOS®.



## BENEFICIOS DE COMPRAR UNA CASA

EL ALQUILER QUE PAGA PODRÍA SUMAR CAPITAL A SU PROPIO INMUEBLE.

¿No está seguro si debe comprar una casa? Antes de mudarse a una casa nueva, debe determinar si desea alquilar o comprar. Por lo general, el valor de su casa se apreciará en comparación con los pagos de alquiler anuales que no incrementan su valor líquido. ¿Se da cuenta de cuánto paga en alquiler durante un período de ciertos años? La tabla de la página 7 le dará una idea de lo que le está sucediendo a su dinero.

ALQUILER	5 AÑOS	10 AÑOS	15 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS	30 AÑOS
\$1.000	\$60.000	\$120.000	\$180.000	\$240.000	\$300.000	\$360.000
\$1.200	\$72.000	\$144.000	\$216.000	\$288.000	\$360.000	\$432.000
\$1.400	\$84.000	\$168.000	\$252.000	\$336.000	\$420.000	\$504.000
\$1.600	\$96.000	\$192.000	\$288.000	\$384.000	\$480.000	\$576.000
\$1.800	\$108.000	\$216.000	\$324.000	\$432.000	\$540.000	\$648.000
\$2.000	\$120.000	\$240.000	\$360.000	\$480.000	\$600.000	\$720.000
\$2.200	\$132.000	\$264.000	\$396.000	\$528.000	\$660.000	\$792.000
\$2.400	\$144.000	\$288.000	\$432.000	\$576.000	\$720.000	\$864.000
\$2.600	\$156.000	\$312.000	\$468.000	\$624.000	\$780.000	\$936.000
\$2.800	\$168.000	\$336.000	\$504.000	\$672.000	\$840.000	\$1.008.000
\$3.000	\$180.000	\$360.000	\$540.000	\$720.000	\$900.000	\$1.080.000

## ALQUILER

- El monto del alquiler puede aumentar en cualquier momento
- No hay deducciones por pago de intereses
- Se necesita la aprobación del arrendador para cualquier cambio
- No hay capitalización; su dinero desaparece para siempre
- El alquiler es temporal y, a menudo, está sujeto a un aviso de 30 días

## COMPRA

- Los pagos de la hipoteca pueden ser fijos
- Hay deducciones por los intereses pagados de su hipoteca
- Puede hacer mejoras en el hogar y decorar sin aprobación previa
- El valor de su propiedad puede aumentar con el tiempo
- Su casa se convertirá en un hogar; no está a merced de un arrendador









# ENTENDIENDO EL SEGURO DE TÍTULO

## ¿QUÉ ES UN SEGURO DE TÍTULO?

En términos sencillos, un seguro de título es una forma de protegerse de pérdidas financieras y relacionadas con gastos legales en caso de que exista un defecto en el título de la propiedad que está cubierta por la póliza. El seguro de título difiere de otros seguros de título ya que se enfoca en la prevención de riesgos. Con un seguro de título, los examinadores de título revisan el historial de la propiedad y buscan eliminar los problemas de título antes de que se dé la compra. El seguro de título también se diferencia por no tener un pago mensual. Es una prima única que se paga al cierre.

## ¿POR QUÉ SE NECESITA UN SEGURO DE TÍTULO?

El seguro de título es una forma de proteger lo que probablemente sea su mayor inversión: su hogar. El seguro de título le asegura a los nuevos compradores que adquirirán un título comercial del vendedor. Está diseñado para eliminar el riesgo causado por defectos pasados en el título. El seguro de título protege los intereses del prestamista hipotecario, así como el capital del comprador durante el tiempo que ellos o sus herederos tengan algún interés en la propiedad.

## ¿CUÁNDO SE PAGA LA PRIMA?

Es una prima única que se paga al cierre del depósito en garantía. La póliza brinda cobertura mientras esté en posesión de la propiedad.

# COSTOS DE CIERRE: ¿QUIÉN PAGA QUÉ?

ESTA TABLA INDICA QUIÉN PAGA QUÉ COSTOS NORMALMENTE

	<b>EFFECTIVO</b>	<b>FHA</b> (Administración Federal de Vivienda)	<b>VA</b> (Asuntos de los Veteranos)	<b>CONV</b> (Conversión)
Depósito	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Inspección de termitas (infestación de madera) (negociable excepto en VA)			VENDEDOR	
Inspección de la propiedad (si lo solicita el comprador)	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Reparaciones de la propiedad, si las hay (negociables)	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Pago de creación del nuevo préstamo (negociable)		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Puntos de descuento (negociables)		COMPRADOR	VENDEDOR	COMPRADOR
Pago de preparación de documentos (se cobra al vendedor en FHA/VA)		VENDEDOR	VENDEDOR	COMPRADOR
Reporte de crédito		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Cuota de tasación o extensión (negociable)		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Prorrato de intereses sobre el préstamo existente del vendedor				
Pago de préstamos existentes	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Demanda de pago de préstamos existentes	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Multa por pago anticipado del préstamo (si corresponde)	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Pago PITI del mes siguiente		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Intereses pre-pagados (30 días aprox.)		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Comisión de transferencia de hipoteca				
Saldo de la cuenta de reserva (vendedor a crédito / comprador a cargo)		PRORRATEADO	PRORRATEADO	PRORRATEADO
MIP de la FHA, tarifa de financiación de VA, prima de PMI		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Pago o prorrato de evaluaciones (alcantarillado, pavimentación, etc.)	VENDEDOR			
Impuestos	PRORRATEADO	PRORRATEADO	PRORRATEADO	PRORRATEADO
Embargos de impuestos		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Contrato de servicio fiscal		VENDEDOR	VENDEDOR	COMPRADOR
Seguro contra incendios / riesgos	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Seguro contra inundaciones		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Pago de transferencia de la asociación de propietarios (HOA)	DIVIDIDO	DIVIDIDO	VENDEDOR	DIVIDIDO
Cuota de divulgación / HOA	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Pago actual de la HOA	PRORRATEADO	PRORRATEADO	PRORRATEADO	PRORRATEADO
Pago de HOA del próximo mes	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Prima de garantía del hogar (negociable)				
Comisiones de AGENTE INMOBILIARIO®	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Política de títulos de propiedad de los propietarios de vivienda	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Política de títulos de propiedad y endosos de los prestamistas		COMPRADOR	COMPRADOR	COMPRADOR
Pago de establecimiento de servicio de cuenta (negociable)				
Pago de depósito en garantía (NOTA: cobrar al vendedor el préstamo de VA)	DIVIDIDO	DIVIDIDO	VENDEDOR	DIVIDIDO
Pago de grabación (cuota fija)	DIVIDIDO	DIVIDIDO	DIVIDIDO	DIVIDIDO
Recuperación / satisfacción	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR	VENDEDOR
Pago de mensajería / correo urgente	DIVIDIDO	DIVIDIDO	DIVIDIDO	DIVIDIDO
Pago de transferencias	DIVIDIDO	DIVIDIDO	VENDEDOR	DIVIDIDO
Documentos de préstamo por correo electrónico		COMPRADOR	VENDEDOR	COMPRADOR

# ¿QUÉ PASA LUEGO?

## DECLARACIÓN DE IDENTIDAD

Una declaración de identidad permite a nuestro departamento de títulos distinguirlo de otras personas con nombres idénticos durante nuestra búsqueda en los registros del condado. También proporciona información básica que será útil para su oficial de garantía.

## RESPUESTA A LOS AVISOS DEL VENDEDOR

Si lo indica el contrato, recibirá los siguientes elementos que requieren su respuesta. Su AGENTE INMOBILIARIO® puede ayudarlo con estas.

- Declaración de divulgación de propiedad del vendedor que enumera cualquier problema existente conocido por el vendedor.
- Información relacionada con la Asociación de Propietarios (HOA, por sus siglas en inglés) o el Desarrollo de Unidades Planificadas (PUD, por sus siglas en inglés), como Convenios, Condiciones y Restricciones (CC&Rs, por sus siglas en inglés), si aplica.
- Divulgación de peligro de inundación si la propiedad está en un área de inundación.
- Inspecciones independientes, como de termitas y fosas sépticas, y cualquier reparación que se requiera.

## COMPROMISO DE TÍTULO

Recibirá una copia del compromiso de título cuando completemos la búsqueda del título. Si tiene preguntas sobre el compromiso de título, comuníquese con su AGENTE INMOBILIARIO® o su oficial de depósitos en garantía.

## TENGA EN CUENTA

Un depósito en garantía puede involucrar a personas diferentes y puede depender del cierre exitoso de otra venta. Con todas las personas involucradas en el proceso, hay muchas formas de que ocurran retrasos y contratiempos. Tener un AGENTE INMOBILIARIO® experimentado y un equipo de custodia puede ayudarlo a sobrellevar cualquier problema imprevisto que pueda surgir. Estamos aquí para que tenga un cierre feliz y exitoso.





# EXPLICACIÓN DEL COMPROMISO DEL TÍTULO

## REGISTRO A

Esta es la información enviada a nuestro departamento de títulos por el oficial de garantía. Contiene la información básica que nos ha proporcionado el Comprador o el AGENTE INMOBILIARIO®, como la descripción legal de la propiedad, el precio de venta, el monto del préstamo, el prestamista, el nombre y el estado civil del comprador y el vendedor.

## REGISTRO B

Las “excepciones” del registro B son elementos que están vinculados a la propiedad en cuestión. Estos incluyen convenios, condiciones y restricciones (CC&Rs), servidumbres, estatutos de asociaciones de propietarios, arrendamientos y otros elementos que permanecerán registrados y se transferirán con la propiedad. Se denominan “excepciones” porque el comprador recibirá un título claro “excepto” que los derechos del comprador estarán sujetos a las condiciones de los CC&Rs, servidumbres registradas, etc. Se solicita al comprador que firme un recibo de los documentos del registro B que declara que el comprador ha leído y acepta el contenido.

## REQUISITOS

Estos son elementos que ACME Title & Escrow necesita eliminar y/o registrar para proporcionar un título claro a la propiedad. Los elementos que deben abordarse incluyen:

- Estado actual de los impuestos de la propiedad,
- Cualquier tasación que se adeude, como las de una asociación de propietarios,
- Cualquier gravamen sobre la propiedad.

A veces, aparecen elementos contra una propiedad porque otra persona tiene un nombre similar al de una parte involucrada. Esta es una de las razones por las que solicitamos una Declaración de Identificación para así determinar si los elementos son inexactos y pueden eliminarse.

Si tiene alguna pregunta, no dude en llamar a su oficial de ACME Title & Escrow para obtener información y ayuda.

# FORMAS DE ADQUIRIR TÍTULO EN NEVADA

	PROPIEDAD COMÚN	TENENCIA EN CONJUNTO CON DERECHO DE SUPERVIVENCIA	PROPIEDAD COMÚN CON DERECHO DE SUPERVIVENCIA	TENENCIA EN COMÚN
PARTES	Requiere un matrimonio válido entre dos personas.	Cualquier número de personas (pueden ser marido y mujer)	Requiere un matrimonio válido entre dos personas.	No es necesario que las partes estén casadas; puede haber más de dos inquilinos en común.
DIVISIÓN	Cada cónyuge tiene una participación indivisa de la mitad en el patrimonio.	Cada coinquilino tiene un interés igual e indiviso en la propiedad, unidad de interés.	Cada cónyuge tiene una participación indivisa de la mitad en el patrimonio.	Cada inquilino en común tiene un interés fraccionario indiviso en el patrimonio. Puede ser desproporcionado, por ejemplo, 20% y 80%; 60% y 40% etc.
TÍTULO	El título está en "comunidad". Cada interés es independiente pero la gestión está unificada.	Solo hay un título para toda la propiedad.	El título está en "comunidad". Cada interés está separado pero la gestión está unificada.	Cada copropietario tiene un título legal separado para su interés indiviso.
POSESIÓN	Derecho igualitario de posesión.	Derecho igualitario de posesión.	Derecho igualitario de posesión.	Derecho igualitario de posesión.
TRANSMISIÓN	Ambos copropietarios deben sumarse a la transmisión de bienes inmuebles. No se pueden otorgarse intereses separados.	La transmisión por un copropietario sin los demás rompe la tenencia conjunta, siempre que se registre antes de la muerte.	Ambos copropietarios deben sumarse a la transmisión de bienes inmuebles. No se pueden otorgarse intereses separados.	El interés de cada copropietario puede ser otorgado por separado por su propietario.
ESTATUS DEL COMPRADOR	El comprador solo puede adquirir el título completo de la comunidad, pero no puede adquirir una parte.	El comprador se convertirá en inquilino en común con los demás copropietarios de la propiedad.	El comprador solo puede adquirir el título completo de la comunidad, pero no puede adquirir una parte.	El comprador se convertirá en inquilino en común con los demás copropietarios de la propiedad.
MUERTE	Con la muerte del copropietario, la mitad pertenece al sobreviviente en forma solidaria, la mitad pasa por voluntad a los herederos de los descendientes o por sucesión al sobreviviente.	Con la muerte del copropietario, su interés finaliza y no se puede enajenar por testamento. El sobreviviente es dueño de la propiedad por derechos de supervivencia.	Con la muerte del copropietario, su interés termina y no puede ser dispuesto por voluntad. El patrimonio pasa al sobreviviente fuera de la legalización.	Con la muerte del copropietario, su interés pasa por testamento a sus herederos. Sin derecho de supervivencia. Sujeto a aprobación judicial.
DERECHOS DEL ACREEDOR	El interés del copropietario no se puede embargar ni vender por separado. Toda la propiedad puede venderse en venta de ejecución para satisfacer a los acreedores.	El interés del copropietario puede venderse en la venta de ejecución.	El interés del copropietario no se puede embargar ni vender por separado. Toda la propiedad puede venderse en venta de ejecución para satisfacer a los acreedores.	El interés del copropietario puede venderse en la venta de ejecución para satisfacer al acreedor. El acreedor se convierte en inquilino en común.





# EL PROCESO DE GARANTÍAS

## ¿QUÉ ES UNA GARANTÍA?

La garantía es un acuerdo financiero en el que dos partes contratan a un "tercero" (que no es ni el comprador ni el vendedor) para retener temporalmente el dinero, papeleo u otros activos para realizar una transacción a su nombre antes de que la transacción haya finalizado. Ese tercero, conocido como proveedor de garantía, ayuda a que la transacción sea más segura al proteger los activos del comprador y del vendedor hasta que ambas partes hayan cumplido con sus obligaciones para el acuerdo. El comprador entrega los fondos a una empresa de depósitos en garantía que, actuando como intermediario, verifica que el título de la propiedad sea claro y que se hayan cumplido todas las instrucciones escritas en el contrato. Posteriormente, la empresa de depósito en garantía transfiere la propiedad del inmueble al comprador y le paga al vendedor. Este proceso protege a todas las partes involucradas.

## ¿CÓMO SE ABRE UNA GARANTÍA?

Una vez que haya completado el contrato y el vendedor haya aceptado la oferta, su AGENTE INMOBILIARIO® abrirá el depósito en garantía. El depósito de garantía y el contrato se colocan en custodia. La garantía se abre cuando se entrega un acuerdo firmado a un oficial de depósitos en garantía, quien se asegura de que se cumplan todas las condiciones del contrato. Como parte neutral, ACME Title & Escrow puede responder solo a las instrucciones escritas acordadas mutuamente por el vendedor y el comprador y no puede alterar el contrato ni crear instrucciones, y eso protege a todas las partes interesadas.

## ¿CÓMO OBTENER EL TÍTULO?

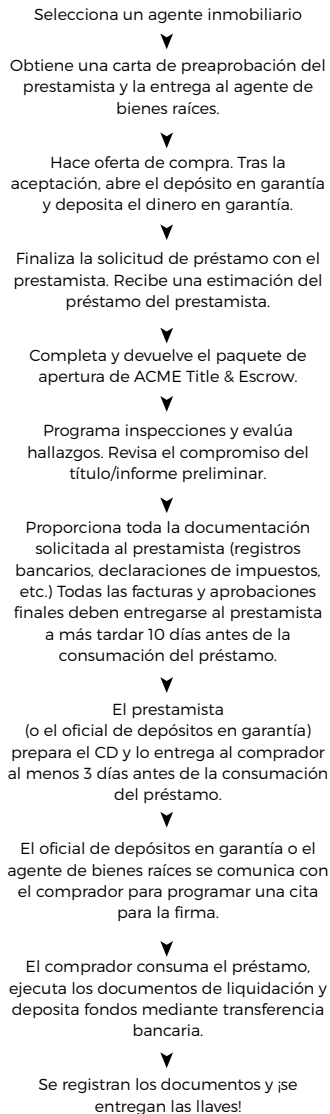
En la página 13 se encuentra una comparación de las formas para obtener un título en el estado de Nevada. Es posible que desee consultar a un abogado, contador u otro profesional antes de decidir cómo obtener el título. Debe informar a su oficial de depósitos en garantía y al prestamista lo antes posible sobre cómo desea mantener el título de su casa y exactamente cómo aparecerán sus nombres en todos los documentos. Esto le permite a su prestamista y compañía de títulos preparar todos los documentos correctamente. (Los cambios posteriores, como agregar o eliminar una inicial en su nombre, pueden retrasar su cierre).



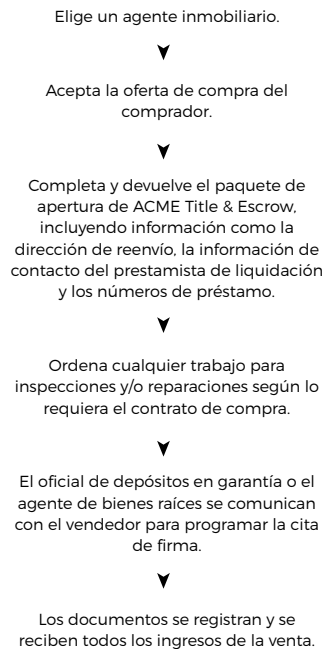


# VIDA DE LA GARANTÍA

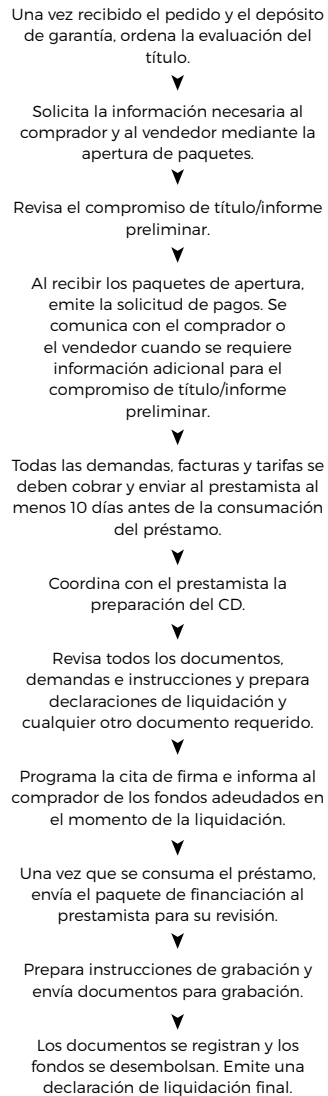
## COMPRADOR



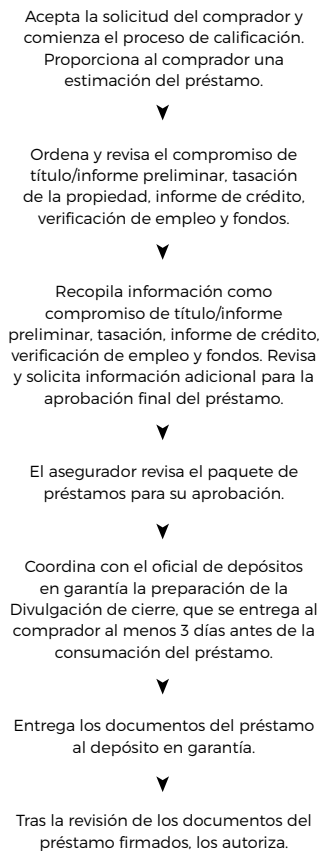
## VENDEDOR



## OFICIAL DE DEPÓSITOS EN GARANTÍA



## PRESTAMISTA





# CERRANDO SU GARANTÍA

## ANTES DE LA CITA DE CIERRE

Su oficial de depósitos en garantía o asistente de garantía se comunicará con usted para programar su cita de cierre e informarle sobre los fondos que necesita tener. El estado de Nevada ha promulgado una ley de "buenos fondos". Esta ley establece que para que su garantía se cierre, sus fondos de cierre deben liquidarse por el banco. Se prefiere una transferencia bancaria. Si selecciona un cheque de caja, se mantendrá un periodo de espera de 24 horas dentro el estado y 72 horas fuera del estado. Un oficial de depósitos en garantía no puede liberar fondos el mismo día en que se hace el depósito, a menos que los fondos depositados estén en una de las siguientes formas:

- Dinero en efectivo
- Transferencia electrónica interbancaria;  
Cualquiera de los siguientes SI se extraen de una institución financiera de Nevada:
- Cheque de caja, orden de pago, cheque certificado, cheque de caja; orden de retiro negociable (cualquiera de las cuales debe pagarse en Nevada);
- Cualquier cheque de depósito, incluyendo cualquier cheque de caja o cheque de pago, que se rija por la Ley Federal de Disponibilidad de Fondos Acelerados.
- Cualquier otra forma que permita la conversión del depósito en efectivo el mismo día en que se realiza.

### REQUISITOS DE ACME TITLE & ESCROW

La ley exige a ACME Title & Escrow que se depositen los fondos antes de que se puedan liberar los fondos en garantía. Si tiene preguntas o anticipa un problema, comuníquese con su oficial de depósitos en garantía de inmediato.

#### NO OLVIDE SU IDENTIFICACIÓN

Necesitará una identificación válida con fotografía; se prefiere una licencia de conducir. Esto es necesario para que un notario público pueda comprobar su identidad. Es un paso de rutina, pero es importante para su protección. Su prestamista puede requerir una forma secundaria de identificación. Consulte con su prestamista para obtener una lista de identificación secundaria válida.

#### ¿QUÉ SIGUE?

Durante su cita de cierre en ACME Title & Escrow, firmará los documentos del préstamo y las instrucciones para transferir el título de la casa que está comprando y presentará su identificación para que los documentos puedan ser notariados. Revisará la declaración de liquidación y le dará al oficial de depósitos en garantía su cheque de caja. (El vendedor firmará en una cita separada). Los documentos del préstamo firmados se devolverán al prestamista para su revisión. ACME Title & Escrow se asegurará de que se cumplan todas las condiciones del contrato y solicitará al prestamista que financie el préstamo. Si los documentos del préstamo son satisfactorios, el prestamista enviará los fondos directamente a ACME Title & Escrow, generalmente dentro de 24 horas. Cuando se reciben los fondos del préstamo, ACME Title & Escrow verificará que se hayan recibido todos los fondos necesarios. Luego registraremos la escritura en la Oficina del Registrador del Condado y liberaremos los fondos en garantía al vendedor y otros beneficiarios correspondientes. En este momento, su depósito en garantía está cerrado.

#### RECIBA SUS LLAVES

Después de que se cierre el depósito en garantía, notificaremos a su AGENTE INMOBILIARIO®, quien le dará las buenas noticias y se encargará de que reciba las llaves de su nuevo hogar.





# DESPUÉS DEL CIERRE

Le recomendamos que mantenga todos los registros relacionados con su hogar juntos en un lugar seguro, incluyendo todos los documentos de compra, seguros y mejoras en el hogar.

## PAGOS DE PRÉSTAMOS

Debe recibir el talonario de cupones o el estado de cuenta del préstamo antes de la fecha de vencimiento del primer pago. Si no recibe uno, o si tiene preguntas sobre sus pagos de impuestos y seguros, comuníquese con el prestamista de su vivienda.

## REPARACIONES EN GARANTÍA DEL DOMICILIO

Si tiene una póliza de garantía de la vivienda, llame directamente a la compañía de garantía de la vivienda para realizar reparaciones. Tenga su número de póliza disponible cuando llame.

## PÓLIZA DE SEGURO DE TÍTULO Y ESCRITURA REGISTRADA

ACME Title & Escrow le enviará por correo su póliza en aproximadamente dos o tres semanas. El Registro del Condado le enviará directamente la escritura original de su nuevo hogar.

## IMPUESTOS DE PROPIEDAD

Es posible que no reciba una declaración de impuestos del año en curso sobre la casa que compra; sin embargo, es su obligación asegurarse de que los impuestos se paguen a su vencimiento. Consulte con el prestamista de su vivienda para averiguar si los impuestos están incluidos en su pago.

## FECHAS IMPORTANTES DEL IMPUESTO DE PROPIEDAD

Las fechas de vencimiento de impuestos para cada trimestre se enumeran a continuación:

Fecha límite para el primer trimestre: tercer lunes de agosto

Fecha límite para el segundo trimestre: primer lunes de octubre

Fecha límite para el tercer trimestre: primer lunes de enero

Fecha límite para el cuarto trimestre: primer lunes de marzo

El último día para pagar sin penalización es 10 días después de la fecha de vencimiento.

**NOTA: USTED ES RESPONSABLE DE PAGAR LOS IMPUESTOS DE PROPIEDAD**



# LO QUE DEBE SABER

## TÉRMINOS QUE DEBE CONOCER

### ACME TITLE & ESCROW

Su empresa de depósitos de garantía local, donde nos comprometemos a hacer que su experiencia sea increíble.

### EVALUACIÓN

Una estimación del valor de la propiedad resultante del análisis de hechos sobre la propiedad; una opinión de valor.

### TASA DE PORCENTAJE ANUAL (APR)

Los costos del prestatario del plazo del préstamo expresados como una tasa. Ésta no es su tasa de interés.

### BENEFICIARIO

El destinatario de los beneficios, a menudo de una escritura de garantía; generalmente el prestamista.

### DIVULGACIÓN DE CIERRE (CD)

Formulario de divulgación de cierre diseñado para proporcionar divulgaciones que serán útiles para que los prestatarios comprendan todos los costos de la transacción. Este formulario se entregará al consumidor tres (3) días hábiles antes del cierre.

### CIERRE DE LA GARANTÍA

Generalmente, la fecha en que el comprador se convierte en propietario legal y el seguro del título entra en vigencia.

### VENTAS COMPARABLES

Ventas que tengan características similares al inmueble sujeto, utilizadas para el análisis en la tasación. Comúnmente llamadas "ventas".

### CONSUMO

Ocurre cuando el prestatario se compromete contractualmente con el acreedor por el préstamo, no, por ejemplo, cuando el prestatario se compromete contractualmente con un vendedor en una transacción inmobiliaria. El momento en el que un prestatario se compromete contractualmente con el acreedor por el préstamo depende de la ley estatal aplicable. La consumación no es lo mismo que el cierre de un depósito en garantía o una liquidación.

### ESCRITURA DE FIDEICOMISO

Un instrumento utilizado en muchos estados en lugar de una hipoteca.

### RESTRICCIONES COMUNES

Limitaciones en la escritura de una parcela de propiedad inmueble que dicten ciertos usos que se pueden hacer o no de la propiedad inmueble.

#### FECHA DE DESEMBOLSO

La fecha en que los montos se desembolsarán a un comprador y vendedor en una transacción de compra o la fecha en que se pagarán los fondos al prestatario o a un tercero en una transacción que no sea una transacción de compra.

#### DEPÓSITO DE GARANTÍA

Pago inicial realizado por un comprador de bienes inmuebles como prueba de buena fe; un depósito o pago parcial.

#### SERVIDUMBRE

Un derecho, privilegio o interés limitado a un propósito específico que una parte tiene en el terreno de otra.

#### APROBACIÓN

En cuanto a una póliza de seguro de título, una cláusula adicional o un anexo que forma parte de la póliza de seguro que amplía o limita la cobertura.

#### SEGURO DE PELIGROS

Seguro inmobiliario que protege contra incendios, algunas causas naturales, vandalismo, etc., según la póliza. El comprador a menudo agrega un seguro de responsabilidad civil y una cobertura extendida para la propiedad personal.

#### CUENTA DE DEPÓSITO

Un tipo de cuenta fiduciaria establecida por prestamistas para la acumulación de fondos del prestamista para cumplir con los pagos periódicos de impuestos, primas de seguros hipotecarios y/o primas de pólizas de seguros futuras, necesarias para proteger su seguridad.

#### DESCRIPCIÓN LEGAL

Una descripción del terreno reconocido por la ley, basada en estudios gubernamentales, que detalla los límites exactos de toda la parcela del terreno. Debe identificar una parcela del terreno de manera tan completa que no pueda confundirse con ninguna otra.

#### DERECHO DE RETENCIÓN

Una forma de gravamen que generalmente convierte a una parcela específica de propiedad inmueble en garantía para el pago de una deuda o el cumplimiento de una obligación. Por ejemplo, sentencias, impuestos, hipotecas, escrituras de fideicomiso.

#### ESTIMACIÓN DEL PRÉSTAMO (LE)

Formulario diseñado para proporcionar información que será útil para que los prestatarios comprendan las características clave, los costos y los riesgos del préstamo hipotecario que solicitan. La divulgación inicial se entregará al prestatario tres (3) días hábiles después de la solicitud.

#### HIPOTECA

Instrumento mediante el cual se comprometen bienes inmuebles como garantía para el reembolso de un préstamo.

#### PITI

Un pago que incluye capital, intereses, impuestos y seguro.

#### PODER LEGAL

Un instrumento escrito por el cual un principal otorga autoridad a un agente. El agente que actúa en virtud de dicho otorgamiento a veces se denomina "apoderado".

#### REGISTRO

Presentar documentos que afecten a bienes inmuebles ante la agencia gubernamental correspondiente como asunto de dominio público.

#### DECLARACIÓN DE ESTABLECIMIENTO

Proporciona un desglose completo de los costos involucrados en una transacción inmobiliaria.



ac•me

Title & Escrow Services

522 Lander St., Reno, NV 89509

775-686-6776

[acmetitleandescrow.com](http://acmetitleandescrow.com)