

TICOR TITLE

GUÍA DEL COMPRADOR



TICOR TITLE

ÍNDICE

Bienvenido	3
Profesionales clave que intervienen en su transacción	4
Valor del seguro de título.....	5
Tabla comparativa de pólizas de seguros de título	6
Formas comunes de ostentar la titularidad.....	8
¿Qué es el escrow?	10
El proceso de escrow	11
inHere y su seguridad.....	12
Señales de alerta en el proceso de escrow/ examen de título	13
¿Qué es una póliza del prestamista?	14
Impuestos	15
Preguntas y respuestas sobre el cierre	16
Monitoreo de la propiedad.....	18

¡BIENVENIDO A SU PROCESO DE COMPRA DE LA VIVIENDA CON TICOR TITLE!

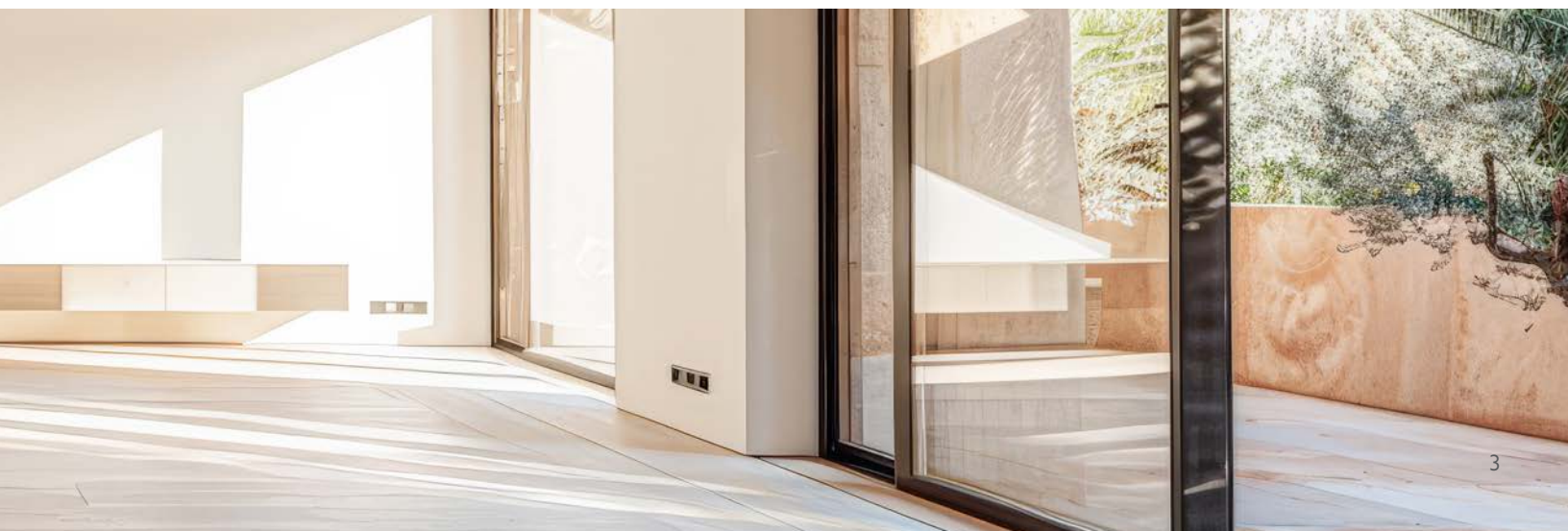
En **Ticor Title** sabemos que comprar una vivienda es una de las decisiones financieras más trascendentes que tomará en su vida, y debe ser un paso firme y motivador hacia su futuro. Durante más de 130 años, hemos construido un legado de confianza, experiencia y servicio en el sector del título y los escrows. Eso significa que al elegir a Ticor, cuenta con la solidez, la estabilidad y los recursos de uno de los proveedores de seguro de título más respetados del país.

Nuestra función va mucho más allá que la gestión de documentación. Protegemos sus derechos de propiedad, aseguramos una transferencia de la propiedad sin contratiempos y resolvemos posibles problemas de título antes de que le ocasionen estrés o retrasos.

Ya sea que esté comprando su primera vivienda, vendiendo un inmueble o invirtiendo en bienes inmuebles, puede contar con Ticor Title para:

- **Proteja su inversión:** Identificamos y resolvemos posibles problemas de título antes del cierre.
- **Asegure un cierre sin contratiempos:** Nuestros expertos en escrow coordinan cada detalle para que el proceso sea fluido.
- **Sea un socio de confianza:** Estamos comprometidos con la comunicación, la transparencia y su tranquilidad.

Esperamos ser su socio en este importante proceso. Con **Ticor Title**, no solo está cerrando una transacción; está protegiendo su futuro.



AQUÍ ESTÁN LOS PROFESIONALES CLAVE QUE INTERVIENEN EN SU TRANSACCIÓN.



Comprar una vivienda es una tarea de equipo. A lo largo del proceso de título y escrow, trabajará con varios profesionales que, cada uno, desempeñan un papel único para ayudar a que su transacción se desarrolle sin contratiempos. Estas son las personas que puede esperar conocer en el proceso::

Oficial de la entidad de escrow

El funcionario de escrow actúa como un tercero neutral que gestiona los detalles de la transacción. Custodia los fondos, recopila firmas, prepara los documentos de cierre y se asegura de que se cumplan todas las condiciones antes de que la propiedad cambie de manos.

Agente de títulos

El agente de títulos examina los antecedentes registrales del inmueble para verificar la titularidad legal y comprobar la existencia de gravámenes, pretensiones o restricciones. Ellos emiten la póliza de seguro de título, que le protege contra problemas de titularidad imprevistos en el futuro.

Asistente de título

Trabajando estrechamente con el agente de título, el asistente de título ayuda a reunir los documentos finales, confirmar las cifras del cierre y preparar el expediente para su finalización. Su labor resulta clave para garantizar que su transacción se cierre con precisión y dentro del plazo establecido.

Asistente de escrow

El asistente de escrow organiza y revisa toda la documentación necesaria para el expediente de la operación o del crédito. Coordina con varias partes -agentes, entidades crediticias y agentes de título- para garantizar que todo lo necesario para el cierre esté en su lugar antes de los plazos.

Ejecutivo de ventas

Su recurso y defensor dedicado a lo largo del proceso de escrow y examen de título. Su función es garantizar que usted, su agente inmobiliario y todas las partes intervinientes tengan las herramientas, la información y el apoyo necesarios para un cierre sin contratiempos.

Cada uno de estos profesionales aporta conocimientos especializados para proteger sus intereses, mantener el proceso ordenado y lograr que su cierre transcurra de la manera más fluida y tranquila posible.

A modern house with a large glass-enclosed patio and a swimming pool. The patio has a wooden ceiling and white columns. The pool is in the foreground, and the house is in the background.

VALOR DEL SEGURO DE TÍTULO

¿Sabía usted?

En más de una tercera parte de las transacciones con inmuebles residenciales, se detectan problemas relacionados con el título de propiedad. Estos “vicios” deben subsanarse antes del cierre. Los problemas más comunes son gravámenes existentes, hipotecas impagas y errores de registro de nombres, direcciones o descripciones legales del inmueble.

En Ticor Title, accedemos, recopilamos, analizamos y distribuimos información sobre su título, además de gestionar escrows y cierres. Realizamos una búsqueda exhaustiva de los registros existentes para identificar todos los posibles defectos con el fin de resolverlos antes de emitir una póliza de seguro de título.

¿Qué es el seguro de título?

El seguro de título protege su derecho de propiedad sobre un inmueble pues le da cobertura frente a problemas tales como impuestos impagos, gravámenes, errores registrales o reclamaciones anteriores. A diferencia de otros seguros que cubren eventos futuros, lo protege de problemas del pasado que podrían afectar sus derechos. También protege tanto a los propietarios como a las entidades crediticias contra reclamaciones de título legítimas o falsas, convirtiendo la propiedad en un activo financiero seguro.

¿Por qué es necesario?

Al comprar una vivienda, usted espera adquirir la propiedad con un título válido, claro y libre de reclamaciones. Sin embargo, pueden surgir inesperadamente problemas de título, desde reclamaciones jurídicas ocultas hasta simples errores materiales, que podrían ocasionarle pérdidas de tiempo y dinero o, incluso, hacerle perder el inmueble. El seguro de título da tranquilidad, cubre los costos de defensa legal y, si es necesario, las pérdidas financieras relacionadas con los problemas de título comprendidos en la cobertura.

¿Cuándo se debe pagar la prima?

El seguro de título requiere el pago de una única prima al cierre. No se generan facturas mensuales, renovaciones ni cuotas anuales: su cobertura dura mientras usted sea propietario del inmueble.

¿Por qué Ticor Title?

Al elegir Ticor Title, está respaldado por uno de los nombres de mayor confianza en la industria, con el respaldo de Fidelity National Financial, una empresa FORTUNE 500® con la solidez financiera para proteger su inversión.

COMPARACIÓN DE PÓLIZAS DE SEGURO DE TÍTULO

Este cuadro sólo tiene fines comparativos y no constituye una explicación completa de la cobertura de la póliza. Las coberturas de la póliza están sujetas a los términos, exclusiones, excepciones y deducible indicados en la póliza.

La cobertura es para residencias de 1 a 4 familias.

	CLTA	ALTA-R	Póliza completa de propietario de vivienda
Otra persona posee un interés en su título de propiedad	✓	✓	✓
Un documento no está debidamente firmado	✓	✓	✓
Falsificación y fraude	✓	✓	✓
Registro defectuoso de cualquier documento	✓	✓	✓
Cláusulas restrictivas	✓	✓	✓
Existe un gravamen sobre su título porque hay: a. Una instrumento fiduciario de garantía (deed of trust) b. Una sentencia, impuesto o contribución especial c. Un cargo por parte de la Asociación de Propietarios (HOA)	✓	✓	✓
El título no es transferible	✓	✓	✓
Falta de derecho de acceso al terreno y desde este	✓	✓	✓
Protección contra gravámenes de contratistas		✓	✓
Remoción obligatoria de la estructura porque: a. se extiende a otro terreno o a una servidumbre b. infringe una restricción del anexo B de la póliza c. viola una ley de zonificación vigente		✓	✓
No se puede utilizar el terreno para una vivienda unifamiliar (SFD) debido a la zonificación o a restricciones.		✓	✓
Gravamen no registrado por la asociación de propietarios [HOA, por sus siglas en inglés]		✓	✓
Servidumbres no registradas		✓	✓
Otros tienen derechos derivados de alquileres, contratos u opciones		✓	✓
Paga la renta de una residencia sustituta.		✓	✓
Protección contra la inflación		✓	✓

	CLTA	ALTA-R	Póliza completa de propietario de vivienda
Infracciones relativas a permisos de construcción: remoción obligatoria*			✓
Infracciones de la Ley de Mapas de Subdivisión (Subdivision Map Act)*.			✓
Infracciones de zonificación: invasión obligatoria*			✓
Invasión del límite de un muro o valla*			✓
Violación de acuerdos restrictivos			✓
Vicio del título de propiedad posterior a la póliza			✓
Derechos contractuales o de alquiler posteriores a la póliza			✓
Falsificación posterior a la póliza			✓
Servidumbre posterior a la póliza			✓
Limitación de uso del terreno posterior a la póliza			✓
Daños posteriores a la póliza por extracción de minerales o agua			✓
Cobertura posterior a la póliza para fideicomisos creados en vida			✓
Invasión posterior a la póliza por parte de un vecino, excepto mediante un muro o una cerca			✓
Cobertura ampliada de acceso vehicular y peatonal			✓
Daños a la estructura por el uso de la servidumbre			✓
Incremento automático posterior a la póliza del 10% anual hasta el 150%			✓
Corrección posterior a la póliza de una infracción existente de una cláusula restrictiva			✓
Limitación de uso posterior a la póliza			✓
Servidumbre adquirida por prescripción posterior a la póliza			✓
La dirección del inmueble es correcta			✓
El mapa no coincide con la descripción legal del inmueble			✓
Cobertura para el cónyuge que adquiere la titularidad por divorcio			✓
Infracciones de las normas sobre retiros de edificación			✓
Cláusulas discriminatorias			✓
Cobertura de seguro mientras sea propietario del inmueble			✓

* Sujeto al deducible y a la responsabilidad máxima, que es inferior al importe de la póliza.



FORMAS COMUNES DE OSTENTAR EL TÍTULO

Cuando una persona compra un bien inmueble, como una vivienda o un terreno, la expresión “tener el título” se refiere a la forma en que se estructura jurídicamente la titularidad. El método elegido afecta el derecho de acrecer del titular sobreviviente, la posibilidad de transferir la titularidad, los impuestos y la responsabilidad. A continuación, se presentan las formas más comunes de tener la titularidad en Estados Unidos.

Persona soltera

Una persona que no está casada ni es miembro de una unión de hecho registrada.

Bienes propios

Los bienes propios pueden estar en titularidad de una persona soltera, una persona casada o un miembro de una unión de hecho registrada. Según la ley de California, los bienes propios incluyen todos los bienes que una persona posea antes del matrimonio, así como los bienes adquiridos durante el matrimonio por donación, legado, disposición testamentaria o sucesión, junto con cualquier renta, fruto o beneficio derivado de dichos bienes.

Bienes gananciales

Los bienes gananciales constituyen una forma de propiedad reservada para cónyuges casados o en uniones de hecho registradas en California. Ambas partes comparten por igual la propiedad y la administración del bien, y el título se mantiene como “ganancial”. Normalmente, los bienes inmuebles no pueden transmitirse sin el consentimiento por escrito de ambos cónyuges o miembros de una unión de hecho. Al fallecimiento de uno de los cónyuges o miembros de la unión de hecho, su cuota del 50 % se transmite conforme a su testamento o por vía sucesoria.

Bienes gananciales con derecho de acrecer del titular sobreviviente (right of survivorship)

Forma de titularidad disponible para matrimonios y miembros de uniones de hecho registradas en la que ambos ostentan el bien como ganancial y, al fallecimiento de uno de ellos, el supérstite hereda automáticamente la totalidad sin necesidad de proceso sucesorio. Esta modalidad combina las ventajas fiscales de los bienes gananciales con la transferencia automática propia de la cotitularidad conjunta (joint tenancy).

continuación...



Uniones de hecho registradas

En California, los miembros de uniones de hecho registradas tienen los mismos derechos que los cónyuges al ostentar el título bajo el régimen de bienes gananciales con derecho de acrecer del titular sobreviviente. Esto significa que ambas partes poseen conjuntamente los bienes como bienes gananciales, y cuando una parte fallece, la parte sobreviviente hereda automáticamente la totalidad de la propiedad sin trámite de sucesión, tal como ocurre con los matrimonios. La legislación de California extendió la CPWROS a los miembros de uniones de hecho registradas poco después de su creación, otorgándoles los mismos beneficios en materia de derecho de supervivencia y fiscalidad.

Copropiedad en común (Tenancy-in-Common)

Dos o más personas poseen cuotas sobre el inmueble (no bajo el régimen de bienes gananciales ni como cotitulares conjuntos). Las cuotas individuales no necesitan ser iguales, pero su suma debe equivaler al 100 % (p. ej., Fred Smith, hombre soltero, con una cuota indivisa del 73 %, y Anne Jones, mujer soltera, con una cuota indivisa del 27 %). Los intereses de cada copropietario en tenencia común pasan a sus herederos legales al fallecer.

Cotitularidad conjunta (Joint tenancy)

Dos o más personas tienen participaciones iguales en el inmueble y la escritura mediante la cual adquieren el título debe especificar que la propiedad se mantiene en cotitularidad conjunta, con derecho de acrecer. A diferencia de la copropiedad en común, cuando uno de los copropietarios fallece, su participación pasa automáticamente a los demás copropietarios.

Propiedad en fideicomiso

El título se mantiene a nombre de un fideicomiso, administrado por un fiduciario para los beneficiarios. Evita el proceso de sucesión y ofrece beneficios para la planificación patrimonial.

Aviso importante

No estamos autorizados para asesorarle sobre la forma en que debe quedar constituida la titularidad. La modalidad bajo la cual se tiene la titularidad puede tener importantes consecuencias jurídicas y fiscales. Dado que estas cuestiones dependen de sus circunstancias personales y de la legislación estatal aplicable, debe consultar con un abogado u otro profesional calificado para determinar la modalidad de titularidad más adecuada para su situación.

¿QUÉ ES EL ESCROW?

Comprar una vivienda es una de las mayores inversiones que realizará en su vida, y el proceso escrow contribuye a protegerla.

El escrow funciona como un mecanismo neutral entre las partes. Cuando compra o vende una propiedad, intervienen múltiples factores: dinero, documentos y compromisos que deben cumplirse. En lugar de que una de las partes asuma el riesgo, interviene un tercero independiente, denominado depositario del escrow, para supervisar el proceso.

La función del depositario del escrow

La función del depositario del escrow es simple: proteger a todas las partes involucradas. Mantiene de forma segura los fondos del comprador, la escritura del vendedor y cualquier documento importante hasta que se cumplan todas las condiciones acordadas. Una vez que todo está en orden, el depositario del escrow desembolsa los fondos y hace efectiva la transferencia de la titularidad, de modo que la transacción se complete de manera imparcial y correcta.

Piense en el escrow como una red de seguridad; por eso es importante elegir al mejor profesional o entidad para custodiar sus fondos:

- **Seguridad y protección:** Su dinero y documentos quedan bajo custodia fiduciaria hasta el cierre.
- **Imparcialidad:** El depositario del escrow no toma partido; su única responsabilidad es ejecutar las instrucciones acordadas por ambas partes.
- **Tranquilidad:** No tiene que preocuparse por posibles imprevistos. El proceso de escrow facilita una transferencia ordenada cuando la operación está lista para cerrar.

En Ticor nos aseguramos de que el proceso sea honesto, transparente y no genere estrés, para que usted pueda concentrarse en la emoción de mudarse a su nuevo hogar.



EL PROCESO DE ESCROW

La función del oficial de escrow es actuar como una tercera parte neutral para cumplir los términos de un PSA (Contrato de Compraventa) y facilitar una transferencia fluida de la titularidad del Vendedor al Comprador.



- 1 El comprador selecciona una vivienda y presenta el contrato.
- 2 El PSA y el depósito de garantía se entregan a la entidad de escrow.
- 3 El agente de escrow revisa el PSA para verificar las condiciones y requisitos necesarios para el cierre.
- 4 Solicita y revisa el informe preliminar de título.
- 5 El comprador y el vendedor reciben y completan la divulgación de información Start InHere.
- 6 El agente de escrow establece comunicación con la entidad crediticia del comprador, si lo hubiera.
- 7 El depositario de escrow revisa los gravámenes en el Informe de Título, incluyendo la titularidad, los préstamo(s) a cancelar, impuestos sobre la propiedad, gravámenes, sentencias y servicios públicos si se solicitan.
- 8 El agente de escrow entrega el informe preliminar de título a todas las partes para su revisión.
- 9 También confirma la fecha de cierre y prepara los documentos una vez recibidos los documentos del crédito de la entidad crediticia, si los hubiera.
- 10 Programa las citas de firma para el comprador y el vendedor.
- 11 Los documentos del préstamo se devuelven a la entidad crediticia para su revisión y aprobación.
- 12 El comprador deposita ante la entidad de escrow los fondos requeridos para el cierre.
- 13 La entidad crediticia aprueba el préstamo firmado para su registro y envía los fondos al escrow. Los documentos se registran en la Oficina de Registros del Condado y concluye el proceso de escrow.
- 14 Registros del Condado y concluye el proceso de escrow.
- 15 El agente de escrow desembolsa los fondos, incluidos los importes correspondientes al vendedor, las comisiones de los corredores, los préstamos a cancelar y cualquier otra factura pendiente de pago.
- 16 ¡El comprador recibe las llaves de su agente inmobiliario!

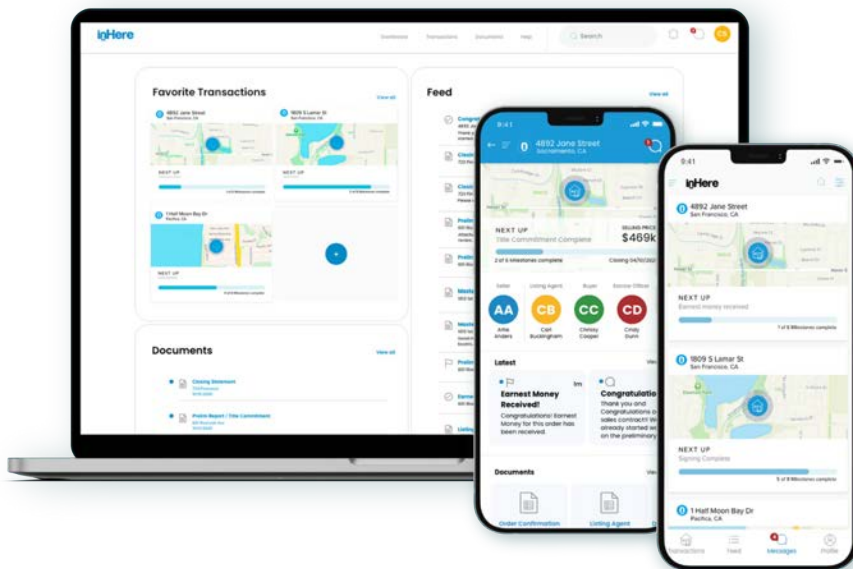
ASEGURE EL CIERRE DE LA COMPRA DE SU VIVIENDA CON **inHere**

Una transacción inmobiliaria segura, simple y eficiente, de principio a fin.

¿Qué es inHere®?

La plataforma inHere® transforma la forma en que los compradores de vivienda completan transacciones inmobiliarias: haciéndolas digitales, seguras y sencillas desde la apertura del escrow hasta el poscierre.

Con inHere®, usted puede iniciar, firmar y notarizar todos los documentos necesarios de forma segura desde su teléfono, tableta o computadora: no más correos electrónicos no seguros ni visitas innecesarias a la oficina.



Beneficios Para Compradores

- Mayor seguridad: Protéjase del fraude por transferencias electrónicas con nuestro espacio de trabajo digital seguro WireSafe para instrucciones de transferencia; no se envía información sensible por correo electrónico.
- Comodidad en cualquier lugar: Abra el escrow, entregue el depósito de garantía y complete formularios en minutos, desde la comodidad de su hogar o en movimiento.
- Cierres más rápidos: Nuestro proceso guiado garantiza que toda la información se recoja desde el inicio, ayudando a que su transacción avance sin contratiempos de principio a fin.

Características Clave

Comience inHere®

Un proceso intuitivo y guiado para comenzar su transacción inmobiliaria, diseñado tanto para la seguridad como para la facilidad de uso.

Pago móvil para el pago del depósito de garantía

Deposite su cheque directamente desde su teléfono sin descargar otra aplicación; solo tome una foto del frente y del reverso. Es seguro, sin contacto e instantáneo.

Cierre inHere®

Una experiencia de cierre digital totalmente guiada, que hace que el paso final sea tan fluido como el primero.

Su protección contra el fraude por transferencias electrónicas

El fraude por transferencias electrónicas es un riesgo creciente en las transacciones inmobiliarias, y los compradores de vivienda son objetivos principales. Con inHere®, las instrucciones de transferencia se entregan a través de un portal seguro y cifrado, nunca por un correo electrónico no seguro. Esto ayuda a mantener sus fondos a salvo. inHere® le brinda confianza en cada paso de su transacción – seguro, simple y sin estrés.

PRINCIPALES SEÑALES DE ALERTA EN EL PROCESO DE ESCROW Y EXAMEN DE TITULO

Comprar una vivienda es emocionante, pero ciertos problemas pueden retrasar o incluso frustrar el cierre. A continuación se enumeran las señales de alerta más frecuentes.

Inmuebles con dificultades financieras / Problemas de ejecución hipotecaria

Los estafadores con frecuencia apuntan a viviendas en dificultad financiera.

Esté atento a:

- Documentos relacionados con ejecuciones hipotecarias registrados recientemente.
- Solicitudes para acelerar la apertura o el cierre del expediente.

Fraude en transferencias bancarias

Los delincuentes se hacen pasar por las partes en la transacción para redirigir sus fondos.

Esté atento a:

- Cambios de última hora en las instrucciones de transferencia bancaria.
- Nombres de cuentas para transferencias que no coinciden con las partes del acuerdo.
- Solicitudes para transferir dinero a bancos desconocidos o extranjeros.
- Correos electrónicos con instrucciones urgentes o secretas.

Esquemas de fraude en el cierre

Viviendas libres de gravámenes, vendedores de edad avanzada o reventas rápidas son blancos comunes de fraude.

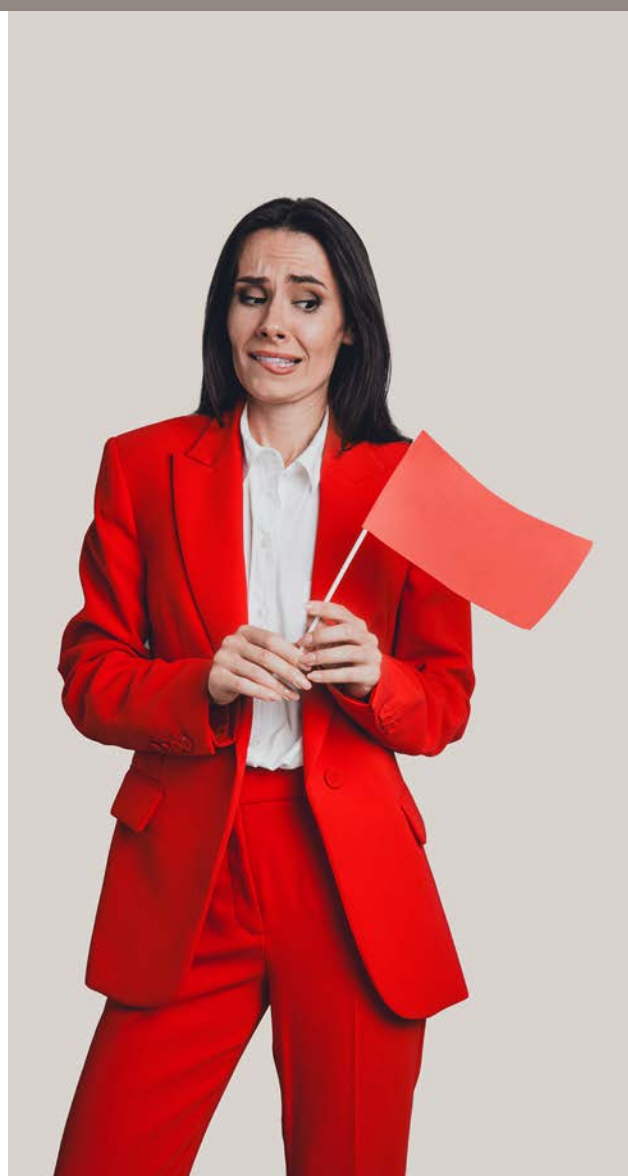
Esté atento a:

- Vendedor que recibe un gran pago en efectivo.
- Propiedad que se vende a un precio "demasiado bueno para ser verdad".
- Reventa inmediata después del cierre.
- Términos inusuales, contraofertas o uso de un poder notarial.
- Dificultad para comunicarse directamente con el poderdante.
- Partes que exigen acelerar el cierre.

Otras señales de alerta comunes en relación con el título

Estos problemas pueden retrasar el cierre y deben abordarse temprano:

- Gravámenes y sentencias: deudas impagas; gravámenes por manutención de hijos o del cónyuge.
- Quiebra: requiere la aprobación del tribunal o del síndico para vender.
- Intrusiones en los límites de la propiedad: estructuras que invaden las líneas de propiedad (cercas, entradas para vehículos).
- Servidumbres y Convenios, Condiciones y Restricciones (CC&Rs): pueden limitar mejoras como piscinas/spas.
- Instrumentos fiduciarios de garantía anteriores: préstamos ya pagados pero no liberados del registro.
- Órdenes/Sentencias judiciales: pueden tardar semanas en quedar resueltas.
- Aviso de infracción: violaciones registradas del código o de zonificación.
- Lis Pendens (pleito pendiente): debe resolverse antes del cierre.



Consejo profesional:
Si nota algo inusual en los documentos o en las comunicaciones, deténgase y verifique de inmediato con su funcionario de escrow o con su aseguradora de títulos.



¿QUÉ ES UNA PÓLIZA DEL PRESTAMISTA?

La póliza de seguro de título para el prestamista (a menudo conocida como Póliza del prestamista) es un tipo de seguro de título que protege el interés financiero de la entidad crediticia en una propiedad. Garantiza que la entidad crediticia posee un gravamen válido y ejecutable (la hipoteca) sobre la propiedad que se está comprando o refinanciando.

Aunque por lo general el comprador paga la póliza (según la costumbre local), ésta se emite para beneficio de la entidad crediticia, no del comprador.

Características clave de una póliza del prestamista



Protege a la entidad crediticia -

Cubre a la entidad crediticia por pérdidas financieras si existen vicios en el título, como gravámenes desconocidos, impuestos sobre la propiedad no pagados, errores de registro o fraude.



Válida durante la vida del préstamo -

La póliza permanece vigente hasta que el préstamo se cancele, se refinance o se salde.



Cubre el monto del préstamo (no el valor de la propiedad) -

El monto de la póliza es igual al monto del préstamo, y la cobertura disminuye a medida que se amortiza el préstamo.



Diferente de la póliza del propietario -

Una póliza del prestamista protege a la entidad crediticia. Una póliza del propietario (si se contrata) protege los derechos de propiedad del comprador.

Por qué es importante

Las entidades crediticias exigen una póliza como parte de prácticamente todas las operaciones inmobiliarias con hipoteca. Esto les da la certeza de que su gravamen está debidamente protegido y de que nadie podrá interponer posteriormente una pretensión válida contra el inmueble que afecte la devolución del préstamo.

En resumen: Una póliza del prestamista es un seguro de título para la entidad que otorga el crédito. Garantiza que su inversión esté protegida, mientras que una Póliza del propietario protege los derechos de propiedad del comprador.



IMPUESTOS Y COMPRA DE VIVIENDA: LO QUE DEBE SABER

Comprar una vivienda no se limita al pago de la hipoteca; también intervienen impuestos en el proceso. Estos son los impuestos básicos que todo comprador debe conocer:

Impuestos sobre la propiedad

- Pagados anualmente (las fechas varían según el condado/estado).
- Basados en el valor tasado de su propiedad.
- Un cambio de titularidad o una nueva construcción puede aumentar su factura de impuestos.
- No pagar a tiempo = sanciones e intereses.

Impuestos suplementarios

- Cuando cambia la titularidad, el condado puede reevaluar su propiedad.
- Esto puede dar lugar a una factura de impuestos adicional además de sus impuestos regulares sobre la propiedad.

Trámites de cambio de titularidad

- Después de comprar, se debe notificar al condado para que se actualicen los registros de impuestos.
- Por lo general, el escrow ayuda a presentar este papeleo por usted.

Impuesto sobre la transmisión de bienes raíces

- Algunos condados/ciudades cobran un impuesto por transferencia cuando se vende una propiedad.
- Por lo general lo paga el vendedor, pero es conveniente que los compradores lo conozcan.
- También conocido como impuesto por transferencia.

FIRPTA (Ley sobre impuestos a la inversión extranjera en bienes inmuebles)

- Si el vendedor no es ciudadano o residente de EE. UU., la ley fiscal federal puede exigir la retención de una parte del producto de la venta.
- Esto afecta principalmente a los vendedores, pero los compradores deben saber que existe.
- Los compradores son responsables de identificar si el vendedor es una persona o entidad extranjera.

Recuerde, cada situación es diferente. Consulte siempre con un profesional fiscal o legal para obtener asesoramiento sobre su transacción específica.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS DEL CIERRE

¿Cuándo debo realizar el depósito de garantía / los fondos para el cierre?

- Usted normalmente depositará el depósito de garantía inmediatamente después de que se firme su contrato de compra. Este depósito de garantía le demuestra al vendedor que usted tiene la firme intención de comprar la propiedad, y por lo general se exige dentro de unos días tras la aceptación.
- Sus fondos para el cierre (el saldo del anticipo y los costos de cierre) se transfieren al escrow poco antes de la fecha de cierre, generalmente uno o dos días antes, de modo que todo esté listo para concluir la operación.

¿A qué debe prestar atención?

- **Plazos:** Preste mucha atención a los plazos establecidos en su contrato de compra y en las instrucciones de escrow.
- **Instrucciones de transferencia bancaria:** Verifique siempre las instrucciones directamente con el depositario del escrow para evitar fraude en transferencias bancarias.
- **Fondos certificados:** La entidad depositaria suele requerir una transferencia bancaria o un cheque de caja; no se aceptan cheques personales.
- **Comunicación:** Confirme con su oficial en la entidad de escrow cuándo y cómo enviar los fondos, y deje tiempo para el procesamiento.

Qué evitar durante el proceso de cierre:

- **Compras importantes:** Evite comprar muebles, automóviles, electrodomésticos o cualquier cosa que requiera financiamiento. Las compras grandes pueden afectar su historial crediticio y su relación deuda-ingresos.
- **Nuevas cuentas de crédito:** No solicite nuevas tarjetas de crédito ni préstamos. Las entidades crediticias suelen volver a revisar su crédito antes del cierre, y las cuentas nuevas pueden generar alertas.
- **Cambios de empleo:** Un cambio de empleo, sobre todo hacia el trabajo independiente o la remuneración por comisiones, puede demorar o comprometer la aprobación de su crédito.
- **Movimientos bancarios importantes:** Evite depósitos o retiros grandes que no estén justificados. Las entidades crediticias necesitan un registro claro del origen de sus fondos.
- **Pagos atrasados u omitidos:** Siga pagando todas sus cuentas a tiempo. Un solo pago atrasado puede dañar su crédito y poner en riesgo la aprobación de su préstamo.

¿Cuándo firmo los documentos del préstamo?

- Su agente u oficial de escrow programará una hora para que firme los documentos finales de su préstamo.
- En esta cita, también le informarán la cantidad exacta que deberá traer además de los fondos del préstamo.
- La entidad crediticia envía los fondos de su préstamo directamente a la aseguradora de títulos.

continuación...



PREGUNTAS Y RESPUESTAS DEL CIERRE

¿Qué debo llevar a la firma?

- Identificación con foto válida (licencia de conducir o identificación emitida por el estado).
- Fondos para el cierre: Ya sea un cheque de caja o una transferencia bancaria (debe recibirse 24 horas antes del cierre).
- Su oficial de préstamos o agente inmobiliario puede orientarle sobre los requisitos específicos de la entidad crediticia.

¿Qué ocurre después de la firma?

- La entidad de escrow devuelve los documentos del préstamo firmados a la entidad crediticia.
- La entidad crediticia revisa y, una vez aprobado, desembolsa los fondos de su préstamo.
- Después del desembolso, la entidad de escrow coordina con la aseguradora de títulos para cerrar oficialmente la transacción.

¿Cuándo recibiré las llaves?

- Las llaves se entregan según lo indicado en la PSA (contrato de compraventa), por lo general, después de que se cierre y se inscriba.
- En términos generales, el PSA contiene un párrafo que establece cuándo se concede el acceso.

¿Cuándo recibiré mi escritura?

- La Oficina del Registrador del Condado envía la escritura original por correo directamente a su nuevo domicilio.
- Esto generalmente toma varias semanas, dependiendo del tiempo de procesamiento del condado.

¿Quién paga los servicios públicos al cierre?

- En el cierre, la entidad de escrow paga solamente las facturas de servicios públicos sujetas a gravamen (como agua, alcantarillado y algunos servicios municipales).
- Los servicios privados y cooperativos (como cable, teléfono y electricidad) deben ser pagados directamente por el vendedor.
- La entidad de escrow gestiona las facturas estimadas, pero no realiza prorratesos ni gestiona la apertura de cuentas. Los corredores deben revelar todos los servicios sujetos a gravamen mediante el Formulario 22K.
- Los vendedores y compradores son responsables de cerrar y abrir sus cuentas de servicios públicos.

Recuerde estar atento a sus documentos de préstamo y realizar su primer pago.

¡Felicitaciones por su nuevo hogar!



MONITOREO DE LA PROPIEDAD

MANTÉNGASE INFORMADO SOBRE SU PROPIEDAD,
MUCHO DESPUÉS DEL CIERRE

CON TECNOLOGÍA DE
inHere

Una forma sencilla de mantenerse conectado a su hogar

Después del cierre, la mayoría de los propietarios no tienen información sobre la actividad relacionada con su inmueble.

El Monitoreo de la propiedad es un servicio sin cargo posterior al cierre que le ayuda a mantenerse informado enviando alertas por correo electrónico cuando se identifica cierta actividad asociada con su propiedad.

Qué recibirá

- Recibirá notificaciones por correo electrónico si:
 - Se registran ciertos documentos sobre su propiedad, como un gravamen o una escritura
 - Su propiedad aparece listada para la venta en el MLS

Por qué es importante

- Manténgase al tanto de los cambios relacionados con su propiedad
- Detecte actividad inesperada a tiempo
- Siéntase seguro sabiendo que estará informado a lo largo del tiempo

Qué esperar

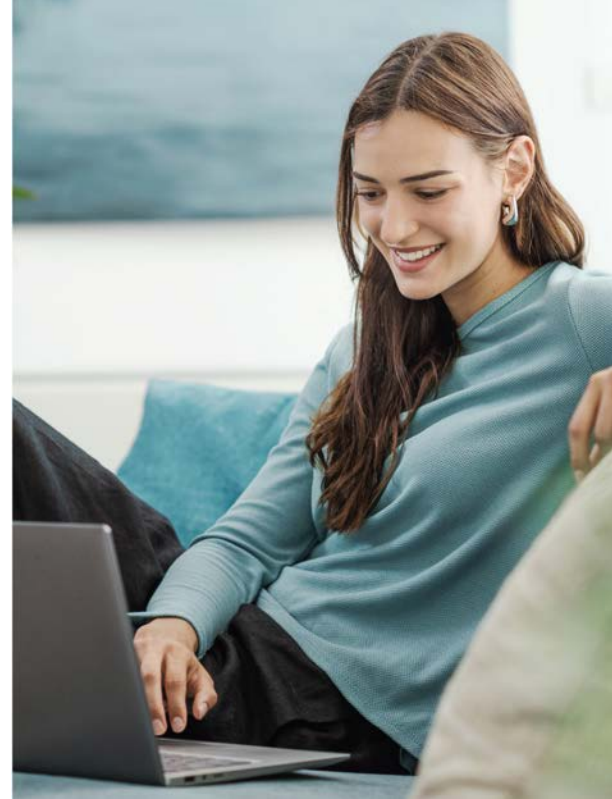
- Se le inscribirá automáticamente después del cierre
- Recibirá un correo electrónico introductorio dentro del mes siguiente al cierre
- Se enviarán alertas si se identifica actividad
- Puede darse de baja en cualquier momento

Sin costo. Sin registro. Sin pasos adicionales.

Este es un servicio complementario posterior al cierre. No necesita hacer nada para comenzar.



©2026 inHere, LLC Esta información tiene un alcance limitado. Si bien se cree que esta información es correcta, Fidelity National Financial, Inc. no hace declaraciones sobre su exactitud, renuncia a cualquier garantía respecto a la información, no asume obligaciones hacia usted ni hacia terceros, y no asume responsabilidad por ninguna pérdida que ocurra por confiar en esta información o por cualquier otra razón.



Información útil

El seguro de título protege frente a problemas de titularidad originados antes del cierre. El Monitoreo de la propiedad permite hacer un seguimiento de la actividad relacionada con el inmueble después del cierre. Juntos, ayudan a los propietarios a mantenerse informados y a actuar cuando importa.

SIN NUEVAS ALERTAS



CONTACTOS IMPORTANTES

Agente inmobiliario _____

Entidad crediticia hipotecaria / corredor _____

Oficial de la entidad de escrow _____

Agente de títulos _____

Representante de ventas _____

Inspector de la vivienda _____

Agente de seguro para propietarios de vivienda _____

HOA / Empresa administradora de propiedades _____

Empresa de mudanzas _____

Servicio de limpieza _____

Gas _____

Electricidad _____

Agua _____

Internet _____

Proveedor de garantía del hogar _____

Otros contactos importantes _____

