



Consumer's Title Company

Guía del vendedor de viviendas

Al proceso de título y depósito en garantía en California

Mesa de Contenido

02 Referencia rápida

03 Bienvenido

04 Términos que debes saber

05 Profesionales clave involucrados en su transacción

06 Comprender el seguro de título

07 Entendiendo la garantía de la casa

07 Comprender el proceso de evaluación

07 Comprender el proceso de depósito en garantía

08 La vida de un fideicomiso

10 Su profesional de depósito en garantía puede

11 El cierre

12 Mejoras que compensan

13 Vale la pena trabajar con un Realtor®

15 Quién paga por qué



Rápido Referencia

Su número de depósito en garantía: _____

Su nueva dirección: _____

Código postal: _____

Título Contactos

oficial de título		Correo electrónico	
Asistente		Correo electrónico	
DIRECCIÓN		Teléfono	
Código postal		Fax	

Contactos de depósito en garantía

Oficial de depósito en garantía		Correo electrónico	
Asistente		Correo electrónico	
DIRECCIÓN		Teléfono	
Código postal		Fax	



Contar con Compañía de títulos de consumidores

Bienvenido al proceso de venta de la vivienda. A lo largo de este proceso, puede contar con Consumers Title Company para guiarlo sin problemas a través de su transacción y brindarle respuestas expertas a sus preguntas. **Estamos contentos de servirle.**

SERVICE

Los profesionales de Consumers Title Company se enorgullecen de ofrecer el seguro de título que asegura la propiedad de la vivienda de las personas. Con el respaldo de Consumers Title Company, su transacción se completará de manera experta de acuerdo con los estándares de suscripción específicos del estado y los requisitos reglamentarios estatales y federales.

CONVENIENCE

Consumers Title Company tiene una oficina directa o un agente cerca de usted, que ofrece ubicaciones convenientes en los 58 condados.

¡Tenemos California cubierto!

SECURITY

Consumers Title Company coloca fondos en instituciones bancarias seguras y mantiene procedimientos operativos internos detallados que representan un sistema único de controles y saldos.

COMMITMENT

Consumers Title Company ofrece más que un simple seguro de título y servicios de depósito en garantía. A través de nuestros sistemas probados y nuestro proceso detallado, nos comprometemos a protegerlo a usted y a sus clientes de manera proactiva en cada paso de la transacción.



Términos Usted debe saber

Enmiendas

Un cambio, ya sea para alterar, agregar o corregir, parte de un acuerdo sin cambiar la idea principal o la esencia.

Tasa de Porcentaje Anual (APR)

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

Evaluación

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

Suposición

Asumir la obligación financiera de otra persona; tomando el título de una parcela de bienes inmuebles y el Comprador asumiendo la responsabilidad de pagar un pagaré existente garantizado por una escritura de fideicomiso contra los bienes inmuebles.

Beneficiario

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

Cierre de depósito en garantía

Por lo general, la fecha en que se registran los documentos y el título pasa del Vendedor al Comprador. En esta fecha, el Comprador se convierte en el propietario legal y el seguro de título entra en vigencia.

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 días hábiles antes del cierre.

Ventas comparables

Ventas que tengan características similares a las del inmueble sujeto, utilizadas para el análisis en el avalúo. Comúnmente llamados "comps".

Escritura de fideicomiso

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

Escritura de Restricciones

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

Depósito de arras

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

Comodidad

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

Aprobación

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

Seguro de riesgos

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

incautaciones

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

Descripción legal

Una descripción de la tierra reconocida por la ley, basada en estudios del gobierno, detallando los límites exactos de toda la parcela de tierra. Debe identificar tan completamente una parcela de tierra que no pueda confundirse con ninguna otra.

Derecho de retención

Una forma de gravamen que generalmente convierte a una parcela específica en garantía para el pago de una deuda o el cumplimiento de una obligación. Por ejemplo, juicios, impuestos, hipotecas, andanzas.

Estimación de préstamo (LE)

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

Hipoteca

El instrumento por el cual se da en prenda un bien inmueble como garantía para el pago de un préstamo.

PITI

Un pago que combina Principal, Intereses, Impuestos y Seguros.

Poder legal

Un instrumento escrito por el cual un principal otorga autoridad a un agente. El agente que actúa bajo tal subvención a veces se denomina "apoderado".

Acuerdo de compra

El contrato de compraventa entre el Comprador y el Vendedor. Por lo general, lo completa el agente de bienes raíces y lo firman el Comprador y el Vendedor.

Escritura de renuncia

Una escritura que funciona como una liberación, con la intención de pasar cualquier título, interés o reclamación que el otorgante pueda tener sobre la propiedad inmueble, pero que no contiene ninguna garantía de un interés o título válido por parte del otorgante.

Grabación

Presentar documentos que afecten bienes inmuebles ante el Registrador del Condado como un asunto de registro público.

Declaración de establecimiento

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



Profesionales clave

Involucrado en su transacción

CORREDOR DE BIENES RAÍCES

Un Realtor® es un agente de bienes raíces con licencia y miembro de la Asociación Nacional de Realtors®, una asociación de bienes raíces. Los Realtors® también pertenecen a su Asociación estatal y local de Realtors®

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 Realtor® es un agente de bienes raíces, pero no todo agente de bienes raíces tiene la designación profesional de un Realtor®.

AGENTE DE LISTADO

Una función clave del agente de listado o corredor es formar una relación legal con el propietario para vender la propiedad y colocar la propiedad en el Servicio de listado múltiple (MLS).

AGENTE DEL COMPRADOR

Una función clave del agente o corredor del comprador es trabajar con el comprador para ubicar una propiedad adecuada y negociar una compra de vivienda exitosa.

SERVICIO DE LISTADO MÚLTIPLE (MLS)

La MLS es una base de datos de propiedades listadas para la venta por Realtors® que son miembros de la Asociación local de Realtors®. La información sobre una propiedad de la MLS está disponible para miles de Realtors®.

COMPAÑÍA DE TÍTULOS

Estas son las personas que llevan a cabo la búsqueda y el examen del título, trabajan con usted para eliminar las excepciones de título a las que no está dispuesto a aceptar y proporcionan la póliza de seguro de título con respecto al título de la propiedad inmueble.

OFICIAL DE FIDEICOMISO

Un oficial de depósito en garantía lidera la facilitación de su depósito en garantía, incluida la preparación de instrucciones de depósito en garantía, preparación de documentos, desembolso de fondos y más.



Comprensión

Seguro de título y la industria del título

Antes del desarrollo de la industria de títulos a finales de 1800, un comprador de vivienda recibía una garantía del otorgante, una opinión de título de abogado o un certificado de extractor como garantía de propiedad de la vivienda. El comprador se basó en la integridad financiera del otorgante, abogado o extractor para su protección. Hoy en día, los compradores de viviendas buscan principalmente un seguro de título para brindar esta protección. Las compañías de seguros de títulos están reguladas por estatutos estatales. Están obligados a publicar garantías financieras para garantizar que cualquier reclamo se pague a tiempo. También deben mantener sus propias “plantas de títulos” que albergan duplicados de escrituras registradas, hipotecas, planos y otros registros de propiedad del condado pertinentes.

¿QUÉ ES EL SEGURO DE TÍTULO?

El seguro de título brinda cobertura para ciertas pérdidas debido a defectos en el título que, en su mayor parte, ocurrieron antes de que usted fuera propietario. El seguro de título protege contra defectos tales como fraude previo o falsificación que pueden pasar desapercibidos hasta después del cierre y posiblemente poner en peligro su propiedad e inversión.

¿POR QUÉ SE NECESITA EL SEGURO DE TÍTULO?

El seguro de título asegura a los compradores contra el riesgo de que no hayan adquirido un título comercializable del vendedor. Está diseñado principalmente para reducir el riesgo o la pérdida causada por defectos en el título del pasado. Una póliza de préstamo de seguro de título protege los intereses del prestamista hipotecario, mientras que la póliza de propietario protege el patrimonio de usted, el comprador, mientras usted o sus herederos (en ciertas pólizas) sean propietarios de los bienes inmuebles.

¿CUÁNDO VENCE LA PRIMA?

Usted paga la póliza de seguro de título de propietario una sola vez, al cierre del depósito en garantía. Quién paga la póliza del propietario y la póliza de préstamo varía según las costumbres locales.

Comprensión

Garantía del Hogar

Un plan de garantía para el hogar cubre una variedad de artículos mecánicos, eléctricos y de plomería, así como algunos electrodomésticos. La cobertura opcional está disponible para artículos adicionales como acondicionadores de aire, refrigeradores, piscinas y spas.

El Vendedor puede comprar un plan de garantía de vivienda antes de la venta para protegerse contra las reparaciones necesarias durante el período de cotización, y el Comprador puede asumir el plan al cierre de la plica. O el Vendedor puede ofrecer comprar un plan de garantía de vivienda para el Comprador. Ofrecer un plan de garantía para el hogar puede proporcionar estos beneficios:

- Aumente la comerciabilidad de su casa tranquilizando a los compradores potenciales
- Ayude a vender su casa más rápido y a un precio más alto
- Evite posibles disputas después de la venta por reparación y/o reemplazo de artículos cubiertos

La mayoría de los planes de garantía para el hogar se pueden pagar al cierre del depósito en garantía. Se presenta una copia de la factura a la empresa de depósito en garantía y se convierte en parte de los costos de cierre del Vendedor.

Comprensión

El proceso de evaluación

Si el Comprador está obteniendo un nuevo préstamo para comprar su casa, el prestamista del Comprador requerirá una tasación para determinar el valor justo de mercado de la propiedad. Un tasador autorizado investigará casas cercanas que se hayan vendido recientemente, generalmente en los últimos seis meses, y que sean similares a la suya en tamaño, antigüedad, construcción y comodidades.

El tasador programará una cita para ver su casa y tardará entre 30 minutos y una hora en revisar la propiedad. Él o ella medirá su casa, dibujará un plano de planta representativo, tomará

fotografías por dentro y por fuera, y revise la condición de la propiedad, las mejoras específicas y las comodidades.

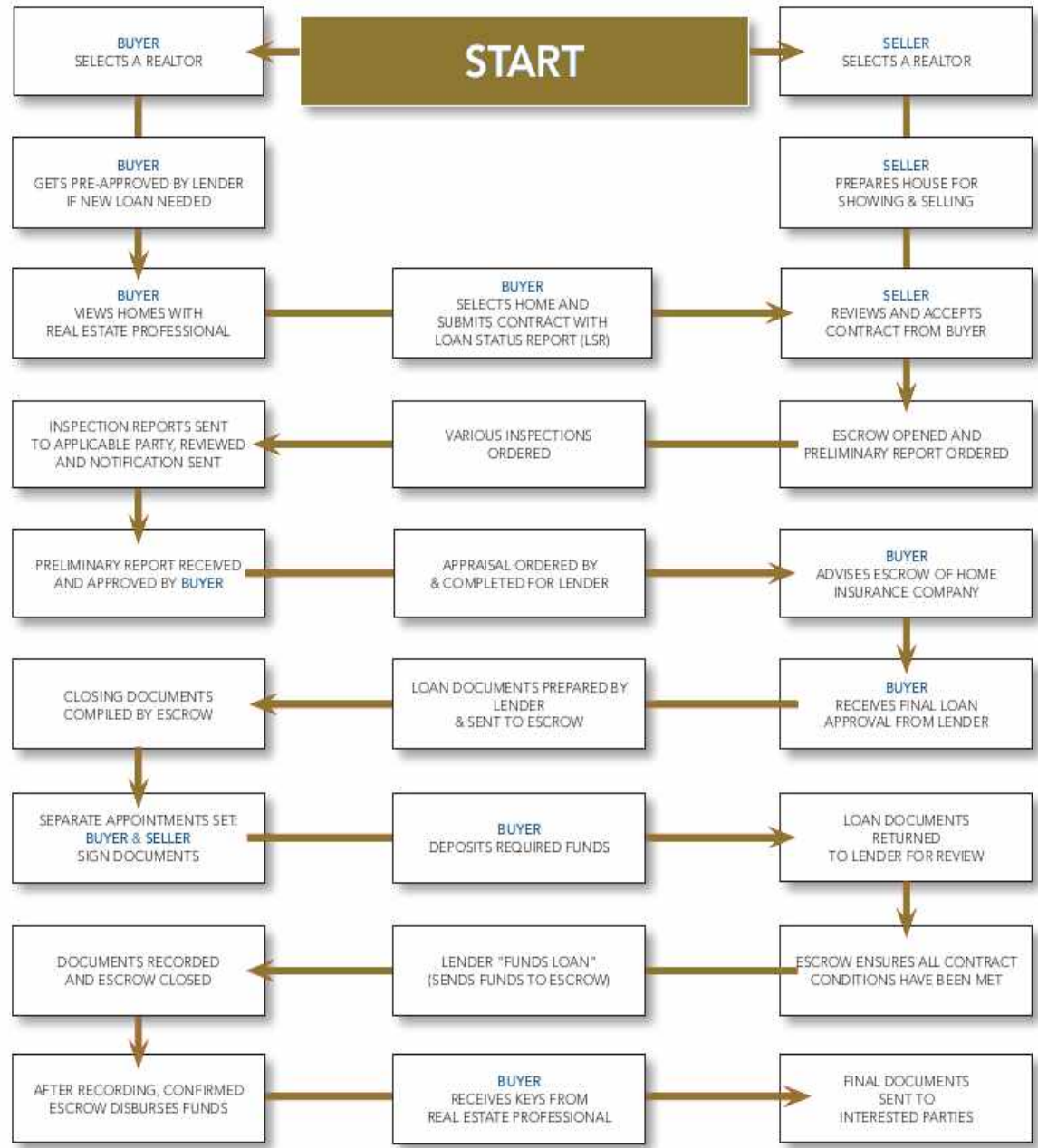
El tasador proporcionará un informe de tasación mecanografiado al prestamista del Comprador unos días después de visitar su propiedad. Se le notificará si el prestamista requiere reparaciones antes de prestar su casa. Si se requieren reparaciones, el tasador deberá regresar para revisar las reparaciones y es posible que se cobre una tarifa de reinspección.

Comprensión

El proceso de depósito en garantía

Un depósito en garantía es un proceso en el que el Comprador y el Vendedor depositan instrucciones escritas, documentos y fondos con un tercero neutral hasta que se cumplan ciertas condiciones. Permite que las partes del depósito en garantía traten entre sí sin riesgo, proporciona una contabilidad de todos los fondos depositados en el depósito en garantía y proporciona al Comprador y al Vendedor un estado de liquidación. En una transacción de bienes raíces, el Comprador no paga directamente al Vendedor por la propiedad. El Comprador deposita los fondos a un titular de depósito en garantía. El titular de la plica, actuando como un tercero neutral,

verifica que se pueda emitir una póliza de seguro de título de conformidad con los términos del contrato. Luego, el tenedor de la plica se encarga de que se registren los documentos que transfieren el título de la propiedad al Comprador, para la emisión de la póliza de título, paga los gravámenes y todos los costos asociados con la venta que son a cargo del Comprador y el Vendedor, y desembolsa los ingresos de las ventas al Vendedor. Si el Comprador obtiene un nuevo préstamo, el dinero del prestamista se deposita en el depósito en garantía y los documentos de seguridad del prestamista se registran al mismo tiempo que la Escritura.





su fideicomiso Profesional:

- ➔ Abre el depósito en garantía y deposita fondos de buena fe en una cuenta de depósito en garantía.
- ➔ Realiza una búsqueda de título para determinar la propiedad y el estado del título de la propiedad inmueble.
- ➔ Revisa el informe preliminar y comienza el proceso de trabajar con usted y el oficial de títulos para eliminar las excepciones de títulos a las que el Comprador y el nuevo prestamista del Comprador no están dispuestos a aceptar. Esto incluye ordenar una demanda de liquidación de su prestamista existente.
- ➔ Trabaja con el prestamista del Comprador para obtener los documentos del préstamo en depósito.
- ➔ Prorratea las tarifas, como los impuestos sobre bienes inmuebles, según el contrato y prepara la declaración de liquidación.
- ➔ Establece citas separadas que permiten al Comprador y al Vendedor firmar documentos y depositar fondos.
- ➔ Revisa los documentos y se asegura de que se cumplan todas las condiciones y ciertos requisitos legales.
- ➔ Solicita fondos del Comprador y del nuevo prestamista del Comprador.
- ➔ Cuando se depositan todos los fondos y se cumplen las condiciones, registra los documentos con el Registrador del condado para transferir los bienes inmuebles al Comprador.
- ➔ Una vez que se confirma la grabación, cierra el depósito en garantía y desembolsa los fondos, incluidos los ingresos, los pagos de préstamos, los pagos de impuestos y más.
- ➔ Prepara y envía los documentos finales a todas las partes.



LA CITA DE CIERRE O FIRMA

El titular de la plica se comunicará con usted o su agente para programar una cita de cierre o firma. Tendrá la oportunidad de revisar la declaración de liquidación y la documentación de respaldo. Esta es su oportunidad de hacer preguntas y aclarar términos. Debe revisar cuidadosamente la declaración de liquidación e informar las discrepancias al oficial de depósito en garantía. Esto incluye cualquier pago que se haya perdido. Usted es responsable de todos los cargos incurridos, incluso si el titular del depósito en garantía los pasa por alto. Es mejor llamar su atención sobre cualquier problema antes de que se haya completado el cierre. El titular del depósito en garantía está obligado por ley a tener la cantidad de dinero designada antes de liberar cualquier fondo. Si tiene preguntas o prevé un problema, infórmele a su oficial de depósito en garantía de inmediato. No olvides tu identificación. Necesitará una identificación válida con su identificación con foto, en él cuando firma documentos que necesitan ser notariados (como una escritura). Se prefiere una licencia de conducir. También se le pedirá que proporcione su número de seguro social para fines de declaración de impuestos, junto con una dirección de reenvío.

¿QUÉ SUCEDE DESPUÉS?

Si el Comprador está obteniendo un nuevo préstamo, los documentos de préstamo firmados por el Comprador serán devueltos al prestamista para su revisión. El titular del depósito en garantía se asegurará de que se hayan cumplido todas las condiciones del contrato y le pedirá al prestamista que "financie el préstamo". Si los documentos del préstamo del Comprador son satisfactorios, el prestamista enviará el cheque directamente al titular del depósito en garantía. Cuando se reciban los fondos del préstamo, el titular del depósito en garantía verificará que se hayan ingresado todos los fondos necesarios. Los fondos del depósito en garantía se desembolsarán a usted y a otros beneficiarios correspondientes. A continuación, se entregan las llaves de la propiedad al Comprador.



Mejoras

Eso paga de vuelta

Recuperar su inversión en remodelación puede ser su objetivo cuando venda su casa. Pero cuando se trata del valor de reventa, no todas las mejoras en el hogar son iguales. Como regla general, los proyectos de remodelación de cocinas y las adiciones de baños casi siempre pagan el 90 por ciento o más de sus costos. Sin embargo, terminar un sótano generalmente paga menos del 50 por ciento. Otras mejoras se encuentran en algún punto intermedio.

Considere estas estimaciones de recuperación de la inversión* para los proyectos de mejora del hogar más típicos:

Proyecto	Costo	Reembolso promedio
Agregar un nuevo sistema de calefacción o aire acondicionado	\$2,000 a \$4,500	100% para calefacción; 75% para aire acondicionado
Reformas menores de cocina	\$2,000 a \$8,500	94% a 102%
Reforma integral de cocina	\$9,000 a \$25,000	90%
Agregar baño	\$5,000 a \$12,000	92%
Añadir una habitación familiar	\$30,000	86%
Remodelar baño	\$8,500	77%
Añadir una chimenea	\$1,500 a \$3,000	75%
construir una cubierta	\$6,000	73%
Remodelar oficina en casa	\$8,000	69%
reemplazar ventanas	\$6,000	68% a 74%
construir una piscina	\$ 10,000 y más	44%
Instalar o mejorar el paisajismo	\$1,500 a \$15,000	30% a 60%



Vale la pena Para trabajar con un Realtor®

Solo un profesional de bienes raíces que pertenezca a la Asociación Nacional de Realtors® puede llamarse Realtor®. Un Realtor® está sujeto a un Código de ética y se comprometió a proteger y promover los intereses del vendedor brindando un trato justo a todas las partes involucradas en la transacción.

Aquí hay algunas formas en que un Realtor® puede ayudarlo a vender su casa:

- Un Realtor® conoce el mercado y le brinda la exposición más rápida a la cantidad máxima de compradores.
 - Un Realtor® “califica” a los prospectos en cuanto a su rango de precios asequibles y necesidades de vivienda.
 - Un Realtor® conoce los valores inmobiliarios actuales y puede ayudarlo a establecer un precio realista y competitivo. Este profesional experto sabe cómo
- comercializar su hogar de manera efectiva.
- Un Realtor® está familiarizado con el mercado local de préstamos hipotecarios y puede ayudarlo a determinar si el financiamiento asistido por el vendedor puede acelerar su venta.
 - Un Realtor® puede calcular las ganancias netas de su venta, teniendo en cuenta el saldo pendiente de su préstamo, los costos de cierre y la posible financiación del propietario.
 - Un Realtor® puede aprovechar un mercado aún más grande a través de referencias y técnicas de marketing.
 - Un Realtor® lo libera de los problemas asociados con mostrar su casa. The Realtor® maneja consultas, citas, exhibiciones y negociaciones del contrato. Su casa se muestra solo a compradores serios y calificados.
- Un Realtor® mantiene la objetividad en la presentación de ofertas y contraofertas.
- Un Realtor® puede familiarizarlo con los procedimientos de cierre explicándolos todos con anticipación.

HOME
Sweet
HOME



Quien paga ¿Para qué?

El VENDEDOR generalmente se puede esperar que pague por:

- Póliza de seguro de título de propiedad
- Comisión de Bienes Raíces
- Tarifa de preparación de documentos para escritura
- Impuesto de transferencia documental (\$1.10 por \$1000.00 de precio de venta)
- Cualquier impuesto de transferencia/transmisión de la ciudad (según contrato)
- Liquidación de todos los préstamos a nombre del Vendedor
- Intereses devengados por el prestamista que se están liquidando, tarifas de estado de cuenta, tarifas de reconversión y cualquier sanción por pago anticipado
- Inspección de termitas (según contrato)
- Trabajo de termitas (según contrato)
- Garantía Hogar (según contrato)
- Cualquier juicio, gravamen fiscal, etc., contra el Vendedor
- Prorratio de impuestos (para cualquier impuesto no pagado al momento de la transferencia del título)
- Cualquier cuota de propietario de vivienda no pagada
- Cargos de registro para borrar documentos de registro contra el Vendedor
- Cualquier fianza o tasación (según contrato)
- Todos y cada uno de los impuestos morosos
- Tarifa de depósito en garantía: el vendedor paga la mitad
- Inspección de termitas
- Tarifa de transferencia del propietario

El COMPRADOR generalmente se puede esperar que pague por:

- Póliza de Título del Prestamista
- Tarifa de depósito en garantía: el comprador paga 1/2
- Todos los cargos por préstamos nuevos (excepto los que el prestamista exige que pague el Vendedor)
- Interés de préstamo nuevo desde la fecha de financiación hasta 30 días antes del primer pago
- Tarifas de asunción/cambio de registros por adquisición de préstamo existente
- Declaración del Beneficiario Comisión por asunción de préstamo existente
- Tarifas de inspección (techado, inspección de propiedad, geológica, etc.)
- Garantía Hogar (según contrato)
- Preparación de documentos (si corresponde)
- Honorarios de notario
- Cargos de registro de todos los documentos a nombre del Comprador
- Prorratio fiscal (desde la fecha de adquisición)
- Prima de seguro contra incendios para el primer año





Consumer's Title Company

Entire California.com

LLAMADA GRATUITA 877.363.5935

4035 E. Thousand Oaks Blvd. #260

Westlake Village, CA 91362



Consumer's Title Company, y la división operativa de la misma, no ofrecen ninguna garantía expresa o implícita con respecto a la información presentada y no asumen ninguna responsabilidad por errores u omisiones. Consumer Title Company, el logotipo de CTC, CTC, ctccal.com y EntireCalifornia.com son propiedad de Consumer Title Company y/o sus afiliados.