



GUÍA PARA **COMPRADORES DE VIVIENDA**



## LISTA DE VERIFICACIÓN PARA COMPRADORES DE VIVIENDA

Esta lista de verificación está disponible para ayudarlo a prepararse con anticipación para su cierre, para que pueda estar seguro y preparado en su gran día. Estamos disponibles para cualquier pregunta que tenga en el transcurso y queremos que se sienta cómodo con cada paso del proceso.

### ¿QUÉ DEBE COMUNICAR A SU COMPAÑÍA DE TÍTULOS ANTES DEL CIERRE?

- Cobertura de seguro de título: ¿básica o avanzada?
- Poder notarial: es importante que todas las partes estén presentes en el cierre. Si por alguna razón todas las partes obligadas a firmar los documentos no pueden asistir al cierre, háganoslo saber lo antes posible. Podemos hacer arreglos para que se prepare un poder notarial o discutir opciones para un cierre por correo. Cualquier poder notarial (POA) utilizado debe ser aprobado por nosotros, así como su prestamista.
- Propiedad: cómo desea obtener la escritura de su propiedad.
- Prestamista: información de contacto de su prestamista.
- Garantía de la Vivienda: Asegúrese que 1) planea comprar una garantía; 2) qué compañía ha seleccionado para proporcionar su cobertura de garantía.
- Seguro de propietarios de vivienda (seguro contra riesgos): proporcione la factura o el recibo pagado.
- Estudio del terreno ("encuesta"): Asegúrese que 1) desea una encuesta; 2) qué tipo de encuesta desea. Póngase en contacto con su oficina local de títulos de RGS para obtener más información sobre los diferentes tipos de encuestas disponibles.
- Termitas: una copia del informe de termitas o insectos que destruyen la madera.
- Misceláneos: comuníquese con su procesador de títulos de RGS para averiguar exactamente qué se necesita si hay algo único/diferente en su transacción. Por ejemplo: si la propiedad va a ser mantenida por una LLC o en un fideicomiso, necesitaremos los documentos de la LLC o del fideicomiso.

### ¿QUÉ NECESITARÁS PARA EL CIERRE?

- Una identificación actual con fotografía emitida por el gobierno (licencia de conducir, pasaporte). Algunos prestamistas pueden requerir que proporcione dos formas de identificación.
- Haga arreglos para que sus costos de cierre sean transferidos con un mínimo de 24 horas antes del cierre. Los fondos transferidos permiten un rápido registro y desembolso.
- Una chequera personal.

### ¿QUÉ NECESITAS RECORDAR DESPUÉS DEL CIERRE?

- Coloque sus documentos importantes del cierre en un lugar seguro:
  - Declaración de cierre/información de cierre (la necesitará nuevamente en el momento de la declaración de impuestos)
  - Póliza de seguro de título del propietario (necesitará esto en caso de que tenga que presentar un reclamo sobre su seguro de título)
  - Escritura (con este documento se transfiere la propiedad)
  - Seguro de propietario de vivienda (seguro contra riesgos): mantenga una copia de este documento accesible
- Complete su cambio de dirección con el Servicio Postal de los Estados Unidos, DMV, cuentas bancarias, cuentas de inversión, seguro (automóvil, salud, vida), teléfono celular, compañías de tarjetas de crédito y con sus otras facturas.
- Póngase en contacto con Servicios públicos para transferir sus servicios públicos existentes a su nuevo hogar o establecer cuentas nuevas.
- Tenga a mano la información de contacto de nosotros y su agente si tiene alguna pregunta después del cierre.

## POR QUÉ ELEGIR RGS TITLE

A la hora de tomar una decisión tan importante como la compra de una vivienda, ¿por qué no elegir una empresa de liquidación que sea un líder establecido en la industria? Nos enorgullecemos de nuestra capacidad para satisfacer las necesidades de nuestros clientes con un servicio impecable y experiencia en la industria.

¿Qué es lo que nos distingue?



### SERVICIO AL CLIENTE INCOMPARABLE

RGS ha establecido el estándar en nuestra industria por más de 25 años. Nuestra experiencia y comprensión de las liquidaciones inmobiliarias nos permite anticiparnos a lo inesperado y siempre tener una solución adecuada. Tenemos la capacidad de adaptar nuestros servicios para satisfacer las necesidades individuales de nuestros clientes. Nuestra empresa se dedica a hacer que cada transacción sea fluida y sin problemas para todas las partes involucradas; proporcionando a nuestros clientes con el profesionalismo y el conocimiento que esperan.



### SEGURIDAD

RGS se ha adherido a las normas de seguridad y cumplimiento para proteger y mantener la confidencialidad de la información personal de sus clientes, una preocupación que es cada vez más importante en el entorno normativo actual.



### PROCESAMIENTO

RGS emplea un equipo con amplia experiencia en expertos de la industria de títulos. El personal de procesamiento de RGS trabaja diligentemente para garantizar la eficiencia y precisión durante todo el proceso de cierre. Nos esforzamos por guiar a nuestros clientes a través de una transacción sin problemas, brindando a nuestros clientes el mejor servicio en la industria.





## SEGURO DEL TÍTULO DE PROPIEDAD

Desafortunadamente, no importa cuán competente se realice y analice la búsqueda del título, no hay garantía de que el título de la propiedad esté libre y libre de defectos. Una compañía de seguros de título no garantiza un título claro, pero lo asegura contra pérdidas resultantes de defectos de título cubiertos. En el caso de que haya un reclamo contra sus derechos de propiedad en la propiedad como asegurado bajo su póliza, el seguro de título del propietario interviene y lo protege. El seguro de título lo protege de esos posibles reclamos contra sus derechos de propiedad y su compañía de seguros de título cubrirá el costo y las tarifas asociadas con la defensa contra el reclamo.

Para reforzar esta idea, aquí hay una comparación: Imagine que, para obtener un seguro de salud, primero debe ir a un médico para un chequeo y recibir un certificado de buena salud. En esa cita, el médico dice que todo parece normal y que ahora es elegible para comprar una póliza de seguro. Después de recibir un certificado de buena salud, usted elige no comprar un seguro de salud pensando, ¿por qué realmente lo necesito? El hecho de que esté sano ahora no asegura que vaya

a mantenerse saludable. Elegir comprar un seguro de salud lo cubriría en caso de que surjan problemas de salud más adelante. La compra de seguro de propiedad es similar. El hecho de que se haya completado una búsqueda de título no significa que no surjan problemas de propiedad en el futuro. Sin un seguro de propiedad, podría enfrentar honorarios legales significativos, costos e incluso la pérdida de todo o una parte de su hogar.

En el caso de que haya un reclamo contra sus derechos de propiedad en la vivienda, su compañía de seguros de título cubrirá el costo y los honorarios asociados con la defensa contra el reclamo. Sin un seguro de título, podría enfrentar honorarios legales significativos, costos e incluso la pérdida de todo o una parte de su hogar.

Su prestamista entiende que la compra de bienes y raíces nunca viene sin riesgos. Como condición para obtener un préstamo, su prestamista requerirá que compre una póliza de seguro de título del prestamista. Desafortunadamente, esto solo proporciona cobertura al prestamista en caso de un defecto de título. Una póliza de seguro de título de propietario puede ofrecerle mayor tranquilidad al saber que el título de su inversión está asegurado durante el tiempo que sea dueño de la casa y después.

**Es importante que conozca sus opciones de protección y pueda tomar la mejor decisión para sus necesidades.**

Las aseguradoras de títulos ofrecen dos tipos diferentes de pólizas de propietario. La que compran con mayor frecuencia los compradores de viviendas en el área metropolitana de DC es la póliza Mejorada. El segundo tipo de cobertura del propietario se conoce como la Póliza Estándar. La póliza mejorada ofrece características que no están disponibles en la póliza estándar, como protección contra falsificaciones posteriores a la póliza y embargos y cobertura de hasta el 150% del precio comprado. \*Un propietario que compra una póliza estándar solo podrá recuperar el valor de la póliza, que es el precio de compra original de la casa. Hemos proporcionado una comparación de las pólizas de cobertura de propietario estándar y mejorada para mostrar las características adicionales proporcionadas por la póliza mejorada que no se encuentran en la póliza estándar. Solo las personas físicas (no las LLC o corporaciones) pueden comprar cobertura mejorada

**Para apoyar esta idea, aquí hay un ejemplo:** Por lo general, se requiere que mantenga un nivel mínimo de seguro de automóvil, llamado seguro de responsabilidad civil.

El seguro de responsabilidad civil es para el beneficio de otros conductores en caso de que dañe el automóvil de otra persona. Pero ¿qué pasa si algo le sucede a su automóvil, como que su automóvil es pérdida total, su automóvil es robado o golpea a un ciervo? Las aseguradoras de automóviles ofrecen una cobertura integral para protegerlo si su automóvil se daña. Sin él, usted sería responsable de reparar o reemplazar su automóvil de su propio bolsillo. Las opciones de cobertura de seguro de propiedad estándar y mejorado son similares. Una póliza estándar es suficiente para protegerlo en caso de que surjan problemas básicos, donde una póliza mejorada ofrece el nivel más alto de protección de seguro de póliza disponible.



## RGS TITLE GUÍA PARA COMPRADORES DE VIVIENDA

**Comprar una casa nueva puede ser la inversión más importante que hará en su vida. Es importante que tome decisiones bien informadas. Para que pueda hacerlo de manera efectiva, es fundamental que comprenda completamente el proceso y sus opciones. Valdrá la pena el esfuerzo de hacer la investigación.**

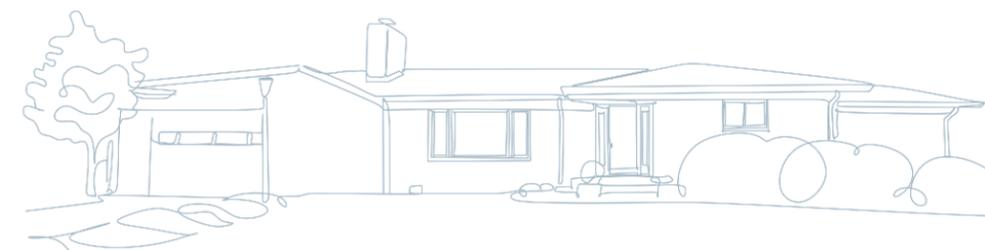
Ya ha seleccionado un agente de bienes y raíces y un prestamista. La mayoría de los compradores en este punto ni siquiera han considerado la importancia de la compañía de título que va llevar a cabo el cierre. Gran parte de lo que hace esta compañía a menudo se pasa por alto. La verdad es que, si no hacemos nuestro trabajo, no obtienes las llaves de tu nuevo hogar. Somos el vínculo entre encontrar una casa y ser propietario de una casa.

Nuestra parte en la transacción es coordinar con todas las partes, incluido el vendedor, el comprador, los agentes de bienes y raíces y el prestamista. Somos responsables de numerosos pasos entre la revisión del contrato ratificado y el cierre. Una de las responsabilidades más importantes que tenemos es el proceso de determinar si el título de su propiedad es asegurable. La mayoría de nuestros clientes no se dan cuenta del proceso y los problemas que pueden ocurrir desde el momento en que se ratifica el contrato hasta el día en que se sienta a firmar el papeleo final.

Como agente de título, haremos una búsqueda o resumen de los registros de títulos locales para determinar la "cadena de título" y los embargos registrados, luego examinaremos y revisaremos los documentos de título para determinar la asegurabilidad. Si se identifican posibles problemas o defectos reales en el título; se abordan cuestiones no resueltas (como hipotecas pagadas, pero no liberadas, juicios contra personas con nombres similares) y se abordan posibles problemas que podrían surgir en el futuro (por ejemplo, reclamaciones de patrimonio/testamento; embargos de hipotecarios). En última instancia, se emite una carpeta (folder) de título o compromiso de asegurar, nombrando al asegurado e indicando la cobertura que se proporcionará, enumerando cualquier excepción y los requisitos que deben cumplirse antes de emitir la póliza. Al concluir el cierre, con los requisitos cumplidos y para su tranquilidad, se puede emitir la póliza de título.

# PÓLIZAS DE SEGURO DE HOGAR ESTÁNDAR FRENTE A OPTIMIZADA

COBERTURA COMÚN	ESTÁNDAR	OPTIMIZADA
Registro defectuoso de documentos	✓	✓
Documentos otorgados incorrectamente	✓	✓
Reclamaciones de un tercero por el derecho de propiedad	✓	✓
Falsificación, fraude o presión previos a la constitución de la póliza	✓	✓
Cláusulas restrictivas o servidumbres no registradas	✓	✓
Gravámenes registrados previamente que no figuran en la póliza	✓	✓
Innegociabilidad del del título	✓	✓
La póliza beneficia a cualquier persona que herede la propiedad de un asegurado	✓	✓
Distinción entre el derecho de acceso legal a la propiedad y acceso permitido	✓	✓
Asegura al fiduciario de su fideicomiso de planificación patrimonial	✓	✓
Asegura a a los beneficiarios de su fideicomiso al momento de su fallecimiento	✓	✓
COBERTURA COMÚN	ESTÁNDAR	OPTIMIZADA
Aumento automático de la cobertura hasta un 150 % no basado en la inflación		✓
Falsificación posterior a la constitución de la póliza		✓
Usurpación en la propiedad asegurada posterior a la constitución de la póliza		✓
Derecho al acceso real de vehículos y peatones		✓
Hasta \$25,000 de cobertura por determinados siniestros debido a infracciones de permisos de obras*		✓
Hasta \$25,000 de cobertura por determinados siniestros debido a infracciones existentes de leyes en materia de subdivisión*		✓
Daño estructural posterior a la constitución de la póliza para extracción de minerales por parte de terceros		✓
Infracción de cláusulas restrictivas identificadas en la póliza:		
Que da lugar a la pérdida a partir de la corrección o removimiento		✓
Que da lugar a la pérdida del derecho de propiedad		✓
Que da lugar a la pérdida del uso si se prohíbe la vivienda unifamiliar		✓
Forzoso de estructuras existentes que:		
Usurpan una servidumbre identificada en la póliza		✓
Infringen la línea de edificación identificada en la póliza		✓
Usurpan el terreno de los vecinos* si se trata de una pared o cerca divisoria**		✓



## LOS TIPOS DE POSESIÓN DE LA PROPIEDAD

También debe considerar cómo desea mantener el título de la propiedad. Como persona física, puede tener el título como propietario único si solo una persona es propietaria de la propiedad o conjuntamente con otras. Cuando tienes el título conjuntamente, tienes varias opciones. Los cuatro tipos de posesión de la propiedad son:



### PROPIEDAD EXCLUSIVA

Solo una persona es propietaria de la propiedad.



### INQUILINOS EN COMÚN

Dos o más personas tienen un porcentaje de derecho en la propiedad. No es necesario que el porcentaje de propiedad sea igual; Cada parte tiene derecho a vender su parte, y con la muerte de cualquiera de los propietarios, el derecho del propietario en la propiedad pasa a los herederos del fallecido.



### INQUILINOS ASOCIADOS

Propiedad tomada por dos o más personas al mismo tiempo en partes iguales con un derecho de posesión. Si un propietario muere, su interés pasa automáticamente al propietario o propietarios restantes.



### INQUILINOS EN SU TOTALIDAD

Los propietarios son una pareja legalmente casada que posee la escritura de la propiedad junto con el derecho de supervivencia. Si uno de los de propietarios fallece, el sobreviviente toma posesión de la propiedad exclusiva, excluyendo a los herederos del cónyuge fallecido.

\*Deducible del 1 % del importe de la póliza o \$5,000, lo que sea menor. \*\*Cobertura máxima de \$25,000.



## EL PROCESO DE CIERRE

Cuando usted solicita un préstamo, su prestamista debe proporcionarle una divulgación estandarizada llamada estimación del préstamo. La estimación del préstamo incluye cosas como el monto del préstamo, la tasa de interés, estimado del pago mensual, los costos del préstamo (incluidos los cargos de la compañía de títulos), así como las tarifas de registro y otros cargos por los servicios necesarios como la transacción de cierre. Tenga en cuenta que esto es solo un estimado y, si bien el prestamista debe divulgar estos cargos y ser exactos dentro de ciertas tolerancias, es posible que no refleje la cantidad total de dinero que necesita llevar al cierre..

### Cuando recibimos su contrato de su agente de bienes y raíces, hacemos lo siguiente:

1. Pedimos el resumen del título.
2. Solicitamos una encuesta de ubicación de la vivienda según lo solicite
3. Revisamos el resumen del título para determinar la comerciabilidad y la asegurabilidad
4. Revisamos la encuesta para detectar invasiones u otros problemas en el perímetro
5. Trabajamos para resolver cualquier problema conocido del título
6. No ponemos en contacto con el prestamista del Vendedor para obtener la cantidad necesaria para pagar los préstamos existentes del Vendedor
7. Preparamos el compromiso de seguro de título de acuerdo con los requisitos del prestamista
8. Nos ponemos en contacto con su prestamista para programar cierre y preparar los documentos requeridos
9. Nos ponemos en contacto con la oficina local para verificar el monto de los impuestos a la propiedad y determinar el porcentaje entre el comprador y el vendedor
10. Nos ponemos en contacto con la Asociación de Propietarios para verificar el monto de las cuotas del propietario y determinar el porcentaje entre el comprador y el vendedor
11. Coordinar la preparación de la escritura con un abogado local
12. Obtenemos los documentos del préstamo del prestamista y la transferencia de los ingresos del préstamo
13. Preparamos la Documentación de cierre si corresponde, y cualquier otro documento requerido

Un abogado o agente de cierre con licencia llevará a cabo el cierre en nuestra oficina. Revisaremos los documentos de cierre a medida que los firme, explicándole el propósito general de cada uno. Dado que muchos de los documentos que firmará en el cierre deben ser notariados, necesita traer al cierre una forma de identificación actual y aceptable que contenga su foto. Algunos prestamistas pueden requerir dos formas de identificación. Ejemplos de identidad aceptables son una licencia de conducir válida, un pasaporte de los Estados Unidos o un pasaporte extranjero vigente sellado por el USCIS, o una identificación militar válida de los Estados Unidos.

**En el cierre, se le pedirá que proporcione su dinero en efectivo para cerrar a través de fondos transferidos por el banco.** Se requiere que el prestamista le proporcione una información de cierre al menos tres días hábiles antes de que cierre su préstamo. Para determinar la cantidad de dinero que necesita para el cierre, consulte la información de cierre final que le proporcionó su prestamista.

Además de un intercambio de documentos y títulos de propiedad inmobiliaria en forma de escritura, una transacción de bienes y raíces implica una serie de intercambios monetarios, no solo entre el comprador y el vendedor, sino también con prestamistas, agentes de bienes y raíces y gobiernos estatales y locales. La declaración de cierre "ALTA" y la divulgación de cierre ("CD" por sus siglas en inglés) son los documentos que reducen estos intercambios monetarios a un formato escrito de "libro de contabilidad", que representa todos los créditos y débitos al Comprador y al Vendedor. La declaración

de cierre "ALTA" y la divulgación de cierre "CD" detallan todos los cargos y créditos al Comprador y al Vendedor en un formato simple y fácil de entender, eliminando gran parte del misterio de los términos financieros de la transacción de bienes raíces.

El día del cierre, RGS revisará con las dos partes la Declaración de Cierre ALTA y la divulgación de cierre CD. Ambos documentos detallan todos los costos y créditos de la transacción. En las páginas siguientes hemos proporcionado una muestra de estos dos documentos. **Utilice el código QR o la dirección de web a continuación para obtener una muestra personalizada de ambos documentos.**



**TitleCapture**  
<https://rgstitle.titlecapture.com/login>

Utilice nuestra plataforma electrónica para generar cotizaciones de títulos instantáneas, estimaciones de costos y ganancias del vendedor, estimaciones de costos de compradores y mucho más. No es necesario registrarse.

**Estos son los elementos que deberá buscar en la declaración de cierre alta.** En Primer lugar, verifique que aparezcan los componentes y/o tarifas necesarias, y, en segundo lugar, que son exactos.

- Exactitud de la información general del caso, como nombres, dirección de la propiedad, precio de venta, etc.
- Prorrateo de impuestos
- Cuotas de la asociación de propietarios
- Créditos: vendedor, prestamista o agente
- POCs (costos pagados fuera del cierre)
- Inspección de plagas/peste
- Encuesta
- Facturas diversas/adicionales

Al revisar la declaración de cierre, debe buscar todos los mismos elementos que verificó en la Declaración de cierre de ALTA. **Además, también debe revisar la Declaración de cierre para verificar la exactitud de los siguientes elementos.**

- Tipo de interés
- Pago Mensual
- Depósitos en garantía
- Ajustes de tarifas si corresponde

**Dos cosas a considera:** Primero, la declaración de cierre que recibió antes de la negociación puede ser diferente de la que recibió en el cierre. Recuerde esto cuando vaya a transferir sus fondos de cierre. Es una buena idea que tenga una conversación con su prestamista y la oficina de títulos de RGS antes de iniciar su transferencia.

Segundo, la declaración de cierre no incluirá el lado de la transacción del vendedor. Esto significa que no verá los costos del vendedor, que aparecen en la declaración de liquidación de alta, en su declaración de cierre.



## DESPUÉS DEL CIERRE

Para completar el proceso de liquidación, después de recibir todos los fondos y documentos necesarios, hacemos lo siguiente, según sea necesario:

- registrar la escritura, escritura de fideicomiso o documentos de asunción en los registros de tierras en el juzgado del condado
- auditar la hoja de desembolso
- desembolsar todos los fondos como se muestra en la Declaración de Liquidación/Divulgación de Cierre
- emitir la póliza de seguro de título
- enviar al prestamista el paquete de todos los documentos firmados
- pagar la(s) hipoteca(s) del Vendedor, si corresponde, y obtener y registrar una liberación de las escrituras de fideicomiso del Vendedor
- mantener los fondos necesarios para ser depositados al cierre y desembolsar según lo acordado

**Por último, damos la bienvenida a sus preguntas.** No solo estamos felices de responder preguntas sobre nuestras tarifas o los servicios que brindamos, sino que también podemos ayudarlo a comprender o resolver la mayoría de los problemas que pueden ocurrir durante el proceso de compra de una vivienda.



Al elegir una empresa de liquidación, no solo compare precios, compare servicios. La mayoría de las compañías de títulos ofrecerán una gama básica de servicios. Estos “elementos básicos” incluyen la preparación y registro de los documentos de cierre y el desembolso de fondos. Las compañías de títulos que solo ofrecen estos servicios básicos pueden o no ser más baratas pero debe preguntarse si sus intereses se verán favorecidos al tomar atajos. Así que haga preguntas: ¿Trabajaré la compañía de títulos con su prestamista para evitar problemas de programación, para asegurarse de que se cumplan todos los requisitos del título y de la encuesta, y para resolver cualquier cargo inesperado del préstamo en el momento del cierre? ¿Trabajaré la compañía de títulos con su agente de bienes y raíces para garantizar el cumplimiento del contrato de venta y alertarlos sobre cualquier problema potencial con el título o la encuesta? ¿La compañía de títulos trabajará con usted para responder las preguntas que tenga sobre los documentos de cierre o el proceso de liquidación y le proporcionará los cargos finales de liquidación tan pronto como sea posible antes de la liquidación? ¿Qué experiencia tiene la empresa? ¿Estarán disponibles en el futuro mucho después de que haya tenido lugar su liquidación? Finalmente, pregunte si la compañía de títulos tiene profesionales experimentados y con licencia disponibles para usted y su agente de bienes y raíces para ayudar a evitar o resolver los problemas potenciales que pueden ocurrir durante el proceso de compra de una casa.

Nuestros profesionales de títulos con licencia y abogados que llevan a cabo acuerdos son empleados por nosotros solo después de una evaluación y verificación minuciosas. Cuentan con una amplia experiencia en transacciones bienes y raíces y se han ocupado a los problemas que surgen en el proceso de compra de una vivienda. Nos basamos en la experiencia de nuestro personal profesional para asegurarnos de que le ofrecemos los servicios que necesita para garantizar un acuerdo sin problemas y eficiente.

**En todos y todos los aspectos del proceso de cierre, estamos comprometidos con un excelente servicio. Creemos que es fundamental para una inversión tan importante como su nuevo hogar.**

## GLOSARIO

**Hipoteca de Tasa Ajustable (ARM):** las tasas de interés de este tipo de hipoteca se ajustan periódicamente hacia arriba o hacia abajo, según un índice financiero específico.

**AIR:** tasa de interés ajustable.

**Agente:** actúa en nombre de otro, representando los intereses de esa persona y sirviendo como intermediario.

**Declaración de Cierre:** proporciona un desglose detallado de las tarifas que el comprador y el vendedor deben pagar en el proceso de un cierre de bienes raíces.

**Amortización:** un método para igualar los pagos mensuales de la hipoteca durante la vida del préstamo, aunque la proporción de capital e interés cambie con el tiempo. En la primera parte del préstamo, el reembolso del principal es muy pequeño y el reembolso de los intereses es muy alto; al final del préstamo, esa relación se invierte.

**Tasa de porcentaje anual (TAE):** el cargo financiero real de un préstamo, incluidos los puntos y las tarifas del préstamo, además de la tasa de interés establecida.

**PA:** pago ajustable

**Solicitud:** la presentación de la información financiera de un consumidor con el fin de obtener una extensión de crédito, y consiste en la presentación del nombre del consumidor, ingresos, número de seguro social, dirección de la propiedad, estimación del valor de la propiedad, monto del préstamo hipotecario solicitado.

**Valoración:** un juicio experto del valor o el valor de una propiedad.

**Evaluador:** trabaja en nombre de un prestamista y proporciona un análisis de mercado de la propiedad.

**Valor evaluado:** valor asignado a la propiedad por un municipio con el fin de recaudar impuestos que puede diferir ampliamente del valor de tasación o de mercado.

**Asignación de fondos:** una instrucción a un tercero para que transfiera fondos de la venta o hipoteca de una propiedad directamente al agente de liquidación de la propiedad del contrato especificado.

**La asunción de hipoteca:** el comprador asume la responsabilidad por un pagaré hipotecario existente en poder del vendedor. Esto está sujeto a la aprobación del prestamista, quien debe estar dispuesto a aprobar al comprador y liberar al vendedor.

**Pago global:** pago de una gran cantidad de capital adeudado de una sola vez al final de algunos plazos de préstamo.

**Agente intermediario:** un profesional de bienes y raíces que generalmente tiene un nivel de formación superior al de un agente, y es el representante legal o propietario de la oficina.

**Día laboral:** definido de manera diferente para la estimación larga (le) frente a la declaración de cierre (cd). Para la estimación del préstamo, un día hábil es un día en el que las oficinas del acreedor están abiertas al público para llevar a cabo sustancialmente todas sus funciones comerciales. Para la declaración de cierre, un día hábil se refiere a todos los días del calendario excepto los domingos y feriados federales especificados en 5 U.S.C. 6103(a), como el día de año nuevo, el cumpleaños de Martin Luther King Jr., el cumpleaños de Washington, el día de los caídos, el día de la independencia, el día del trabajo, el día de la raza, el día de los veteranos, el día de acción de gracias y el día de navidad.

**Agente del comprador (o agente de venta):** trabaja con el comprador para localizar una propiedad adecuada y negociar una compra de vivienda exitosa.

**Limite:** sobre cuánto puede cambiar la tasa de interés en una arm.

**Opfc:** oficina de protección financiera del consumidor y entidad creada por la ley Dodd-Frank.

**Clausura:** consulte “acuerdo”.

**Declaración de cierre (CD):** formulario obligatorio de opfc que reemplaza el hud-1 y til (veracidad en los préstamos) en las transacciones afectadas, diseñado para proporcionar divulgaciones útiles a los consumidores para que comprendan todos los costos de la transacción. Este formulario se entrega al comprador (consumidor) tres días hábiles antes del cierre.

**Comisión:** tarifa (generalmente un porcentaje de la transacción total) pagada a un agente o a un agente intermediario por los servicios prestados.

**Condominio (condo):** tipo de propiedad de bienes y raíces donde el dueño tiene el título de una unidad específica e interés compartido en áreas comunes.

**Consumo:** cuando el consumidor se obliga contractualmente con el acreedor por el préstamo.

**Consumidor:** prestatario/comprador.

**Condiciones:** una condición en un contrato que debe cumplirse para que el contrato sea vigente.

**Contrato:** un acuerdo legal jurídicamente entre dos o más partes en el que se establecen las condiciones para el intercambio de valor (por ejemplo: intercambiado de dinero por título de propiedad).

**Cláusula de conversión:** una disposición que permite convertir un arm en un préstamo de tasa fija después de un intervalo específico.

**Escritura:** documento legal que transfiere formalmente la propiedad de la propiedad del vendedor al comprador.

**Pago anticipado:** porcentaje del precio de compra que el comprador debe pagar en efectivo y no puede tomar prestado del prestamista.

**Deposito de garantía:** depósito importante que se paga cuando se firma el contrato de compraventa antes del cierre

**Capital:** valor de la propiedad que posee el propietario el propietario: el precio de compra más la revalorización más mejoras, menos hipotecas y embargos.

**Fondos:** un fondo o cuenta en poder de un tercero custodio hasta que se cumplan las condiciones de un contrato.

**Fannie Mae:** es una asociación hipotecaria nacional federal.

**Corporación federal de préstamos hipotecarios para la vivienda (Freddie Mac)/asociación federal nacional de hipotecas (fnma, llamada "Fannie Mae"):** corporaciones de propiedad privada creadas por el congreso que compran pagarés hipotecarios de prestamistas locales y son responsables de los préstamos que la mayoría de los prestamistas usan para calificar a los prestatarios.

**Cargo financiero:** el costo total, incluidos todos los comisiones, puntos y pagos de intereses que paga un prestatario para obtener un crédito.

**Hipoteca a tipo fijo:** las tasas de interés de este tipo de hipoteca siguen siendo las mismas durante el plazo del préstamo. Compare con "hipoteca de tasa ajustable".

**Fijo:** una entidad reconocible (como una taza de inodoro, un gabinete de cocina o unidad de luz) que está permanentemente unida a la propiedad y pertenece a la propiedad cuando se vende.

**Ebf:** estimación de buena fe proporcionada por el prestamista en un formulario exigido por el gobierno federal para revelar al prestatario los cargos estimados para el cierre.

**Seguro contra riesgos:** compensa los daños a la propiedad causados por peligros específicos, como el fuego y el viento. Una cobertura más completa la ofrece el seguro a todo los propietarios de viviendas.

**Inspector de casa:** proporciona un informe escrito completo, objetivo e independiente sobre la condición de una vivienda, independiente sobre el estado de la vivienda, los principales sistemas y componentes.

**Informe de inspección de la casa:** preparado por un inspector de viviendas calificado para evaluar la estructura y los sistemas mecánicos de una propiedad.

**Hud-1:** un desglose preciso de los costos de cierre para vendedores y compradores (también conocido como declaración de liquidación hud-1) requerido por RESPA hasta el 3 de Octubre de 2015, luego solo en las siguientes transacciones: heloc, reverso hipotecas, móviles, casas, cooperativas, préstamos para fines de consumo garantizados por bienes y raíces comerciales.

**Confiscaciones:** otro término que a veces se usa para las "finanzas" recaudadas y retenidas por un prestamista para pagar impuestos y seguros sobre la propiedad de hipotecada.

**Interés:** el costo de pedir dinero prestado, generalmente expresado como un porcentaje a lo largo del tiempo.

**Derecho de retención:** un derecho de garantía sobre la propiedad hasta que se pague una deuda.

**Agente de ventas:** a través de un intermediario establece una relación legal con el propietario para vender la propiedad.

**Contrato de listado:** acuerdo por el cual un propietario contrata a un agente intermediario de bienes y raíces por un período específico para vender una propiedad, por cuya venta el agente y el corredor reciben una comisión.

**Estimación de préstamo (el):** formulario que reemplaza el gfe y el til inicial diseñado para proporcionar información que ayuden a los consumidores a comprender las características, los costos y los riesgos clave del préstamo hipotecario que están solicitando. Información inicial que se dará al consumidor tres días hábiles después de la solicitud.

**Oficial de préstamos/asesor hipotecario:** representante de un banco u otra institución financiera, que ayuda a los clientes a identificar sus opciones de préstamo y los ayuda a comprender y asegurar los términos de su préstamo.

**Valor de mercado:** el precio que se establece por las condiciones económicas actuales, ubicaciones y tendencias generales.

**Hipoteca:** derecho de garantía de un prestamista sobre una propiedad hasta que se pague la deuda.

**Información metropolitano regional de sistema (MRIS):** un sistema que proporciona a sus miembros información detallada sobre las propiedades en venta.

**Amortización negativa:** un método para calcular pagos mensuales fijos en combinación con una tasa de interés variable. Cuando los pagos mensuales no son suficientes para cubrir los costos de los intereses, los intereses no pagados se agregan al saldo del capital.

**Cuota de originación:** cuota(s) de solicitud para procesar un préstamo hipotecario propuesto.

**PITI:** principal, intereses, impuestos y seguros que forman la base de los pagos mensuales de la hipoteca.

**Punto:** uno por ciento del principal del préstamo. Se cobra además de intereses y tarifas.

**Multa por pago anticipado:** una cuota pagada por un prestatario que paga el préstamo antes de su vencimiento.

**Precalificación:** estimación informal de la cantidad de financiamiento que un prestatario potencial podría esperar obtener, realizada antes de pagar tarifas de solicitud de préstamo sustanciales.

**Principal:** una de las partes de un contrato; o la cantidad de dinero prestada, por la que se cobran intereses.

**Prorratear:** dividir o valorar proporcionalmente.

**Agente®:** un agente de bienes raíces con licencia y miembro de la asociación nacional de realtors®. También pertenecen a la asociación estatal y local de bienes y raíces.

**Agente de bienes y raíces:** persona autorizada por el estado para representar a las partes en la transferencia de propiedad. Todo agente de bienes y raíces es un agente de bienes raíces, pero no todos los agentes de bienes y raíces tienen la designación profesional de un agente de bienes raíces.

**RESPA:** ley de procedimientos de cierre de bienes y raíces.

**Asentamiento:** todas las transacciones financieras requeridas para completar el cumplimiento/obligaciones del contrato.

**Encuesta:** una encuesta de ubicación de la casa (también conocida como encuesta de mejoramiento físico), que es el tipo de encuesta que generalmente requieren de los prestamistas y los suscriptores de seguros de título. Si un comprador planea hacer mejoras a la propiedad, o quiere poder ver la línea de la propiedad en el lugar, se puede ordenar un levantamiento de límites (también conocido como levantamiento de replanteo). El costo de un estudio de límites suele ser el doble o más del costo de un estudio de ubicación.

**Consejo:** porcentaje de interés total: monto total de interés pagado durante la vigencia del préstamo, expresado como porcentaje del monto prestado.

**Título:** propiedad legal y derecho de uso y posesión de una propiedad específica.

**Seguro de título:** protege al asegurado contra pérdidas cubiertas resultantes de defectos en el título.

**Busqueda de título:** examen detallado del historial de documentos registrados de una propiedad para determinar la condición del título y cualquier embargo.

**Confianza no liberada:** una hipoteca o embargo registrado en los registros del tribunal que parece estar pendiente porque no se ha registrado ningún certificado de satisfacción/escritura de liberación.

**Diferencia:** (también conocido como tolerancia) el cambio entre un cargo de buena fe provisto en el estimado del bancario ("le") y el cargo real en el cd.

Lo anterior es solo para fines de información general, no pretende ser un consejo legal y no debe considerarse como tal. Para obtener asesoramiento específico, debe consultar con un abogado u otro profesional relacionado con cualquier circunstancia específica.



Tenemos cobertura en cualquier lugar del área metropolitana de DC.  
Para encontrar una oficina cerca de usted, visite [www.rgstitle.com](http://www.rgstitle.com)