

SU GUÍA PERSONAL PARA

COMPRARSE UNA CASA



PROPORCIONADO A USTED POR TEEMA TITLE & ESCROW AGENCY, INC.



TEEMA Title & Escrow Agency, Inc. tiene una relación de publicidad y marketing existente con este agente inmobiliario. Hay muchas agencias de títulos y depósitos en garantía en todo el estado de Arizona para elegir, TEEMA alienta a cualquier agente inmobiliario a revisar estas agencias y elegir la agencia adecuada para ellos. Si tiene una relación de corretaje con otra agencia, esto no pretende ser una solicitud. No se garantiza la exactitud de toda la información y la información está sujeta a cambios.

INTRODUCCIÓN



¡felicidades!

Ha dado los siguientes pasos para ser propietario de una casa y esta guía le ayudará en todo el pazo y el proceso.

Ahora, ¡Comencemos!

TABLA DE CONTENIDO

ENCONTRAR UN GRAN AGENTE

LAS FINANZAS

VIENDO CASAS

NEGOCIANDO UNA OFERTA

INSPECCIONES DE VIVIENDAS

EVALUACIÓN

APROBACIÓN DE PRÉSTAMO

PROGRAMANDO SU MUDANZA

CERRANDO LA CASA

VIDA DE UN DEPÓSITO EN GARANTÍA

TÍTULO EN ARIZONA

CONTACTOS IMPORTANTES

PALABRAS PARA SABER

APROBACIÓN PREVIA

Una aprobación previa es el primer paso para obtener una hipoteca para comprar su casa. El banquero realizará un análisis de sus ingresos, deudas y solvencia. Tú necesitará uno para estar listo para poner una oferta por una casa.

OFERTA

Una oferta es un acuerdo preliminar para la compra de una vivienda y se establece entre un comprador y un vendedor.

CONTINGENCIA

Una contingencia relacionada con una propiedad es cuando se acepta la oferta preliminar, pendiente de ciertas condiciones establecidas por el vendedor.

COSTOS DE CIERRE

El costo de cierre es el monto que se paga, además del precio de venta. Esto puede incluir: impuestos, seguros y gastos del prestamista.

DINERO DE BUENA FE

El dinero de buena fe es el saldo de fondos que se reservan en un fideicomiso o una cuenta de depósito en garantía para demostrar que el comprador se toma en serio la compra.

BUSCAR TÍTULO

Una búsqueda de título confirmará que la propiedad que se está vendiendo de hecho pertenece al vendedor.

EVALUACIÓN

Una transacción es el valor que se asigna al activo inmobiliario con base en una evaluación del activo, vecindario, condición del mercado, etc.

INSPECCIÓN DE LA CASA

Una inspección de vivienda es una revisión oficial de el estado actual del activo inmobiliario. Le ayudarán a determinar si es necesario realizar algún trabajo en la propiedad. para llevarlo a su estado normal de funcionamiento.

DIVULGACIONES

Las divulgaciones relacionadas con una propiedad incluirán todo lo que los vendedores saben sobre la propiedad, incluidas las áreas que necesitan reparaciones.

CLAUSURA

La parte final de la venta de bienes raíces es cuando se intercambian el dinero y las llaves.



pasos EN COMPRAR



Nota: Esta es sólo una descripción general de alto nivel de un proceso de compra. Para conocer pasos más detallados, consulte a su agente de bienes raíces



01 ENCONTRAR *agente*

Encontrar un agente de bienes raíces en el que confíe y con el que se sienta cómodo es tan difícil como encontrar la casa adecuada para llamar hogar. Una compra de esta magnitud es una gran decisión en la vida y usted quiere asegurarse de que su agente de bienes raíces está tan invertido en esta venta como usted.

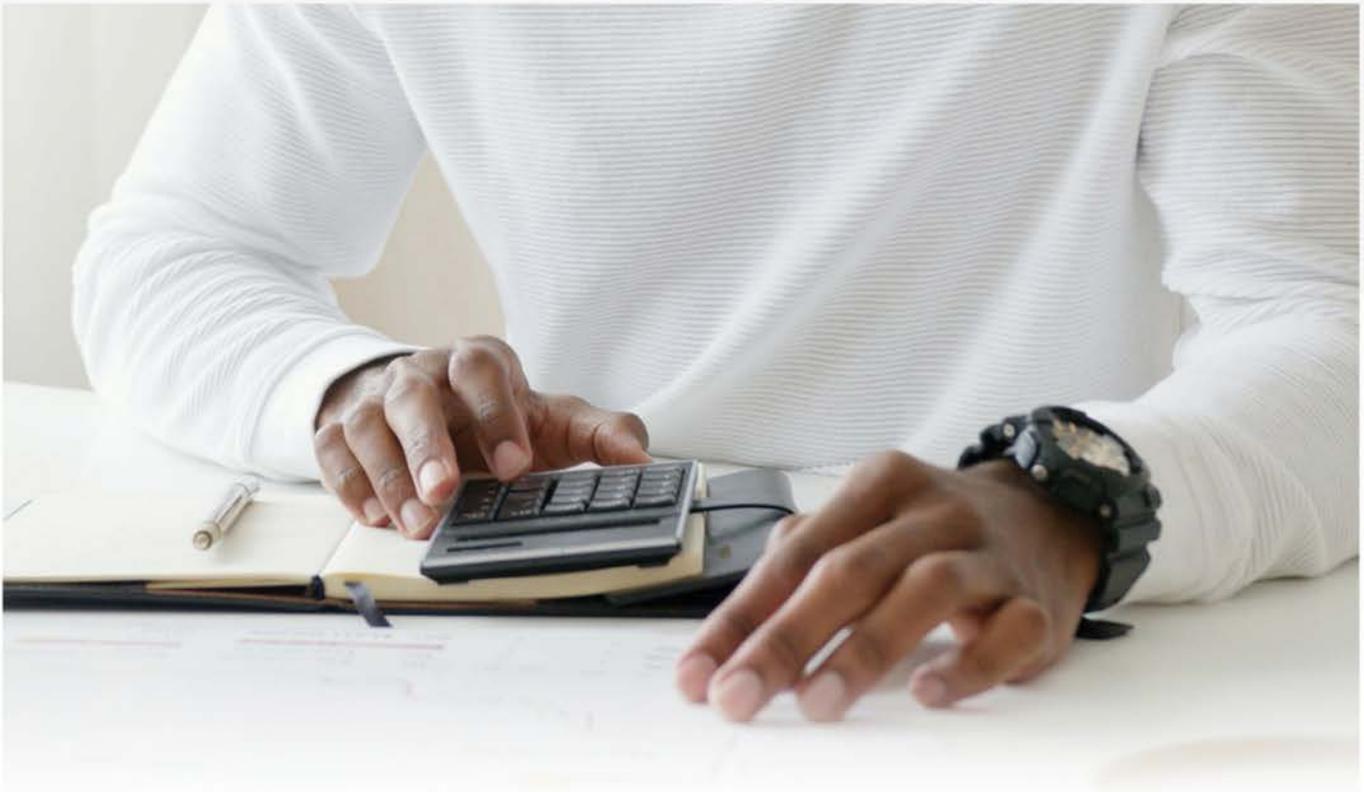
nota rápida

¡Cualquier pregunta que surja durante el proceso de compra de una vivienda está bien hacerla!

Los agentes tienen acceso a una amplia variedad de recursos que no están fácilmente disponibles para el público. Pueden ayudarle a determinar el mejor precio y el mejor momento para vender.

Con experiencia y conocimientos colectivos, Los agentes pueden ayudarle a negociar lo mejor. precio de tu casa. Los agentes también deben someterse a capacitación y cumplimiento anual para garantizar que estén actualizados sobre cualquier cambio en las leyes o trámites administrativos.

Su agente inmobiliario se dedica a ayudar usted para responder cualquier pregunta que surja de este proceso. Te tratamos como nos gustaría.



02 LAS FINANCIERAS

DETERMINA TU PRESUPUESTO

Se recomienda permanecer dentro un presupuesto de 3 a 5 veces su ingreso anual al comprar una casa nueva. Al determinar su hipoteca, no olvide otros factores como: pago inicial, legal honorarios, impuestos, costos de inspección de la vivienda, costos de evaluación y costos de renovación.

¿DE A CUÁNTO ES EL PAGO INICIAL?

El pago inicial oscila en promedio entre 3.5% al 20% del Precio de Compra. Tener un banquero o consejero profesional para determinar lo que funciona mejor para su conveniencia.

VERIFICACIÓN DE PUNTUACIÓN DE CRÉDITO

Es probable que su banquero realice una verificación de crédito antes de aprobar un préstamo hipotecario y determinar su tasa de interés. El rango más ideal será 620 o superior.

nota

Cuanto mejor sea su puntuación, menor será la tasa de interés respecto del total coste de la hipoteca.

APROBACIÓN PREVIA

Obtener una aprobación previa para su hipoteca le permitirá ayudarte de muchas maneras. En primer lugar, le ayudará a determinar su presupuesto y a mantenerse dentro de sus posibilidades. En segundo lugar, le muestra al vendedor que usted se toma en serio la compra de una casa y que tiene los fondos necesarios para completar la compra.

Aunque, si tiene una aprobación previa para un préstamo, no significa que tendrá garantizada esta cantidad en el coste final de su hipoteca. Aún tendrá que ser aprobado para una hipoteca después de haber presentado una oferta. Es importante no realizar compras importantes ni alterar su puntaje crediticio de ninguna manera durante este tiempo.



Qué EVITAR DURANTE EL PROCESO DE PRÉSTAMO

NO CAMBIE DE TRABAJO

Un cambio de trabajo puede resultar en la denegación de su préstamo, especialmente si está ocupando un puesto con salarios más bajos o si se muda a un campo diferente. No crea que está seguro porque recibió la aprobación en una etapa anterior del proceso, como prestamista. Puede llamar a su empleador para volver a verificar su empleo justo antes de financiar el préstamo.

EVITAR CAMBIAR DE BANCO

o mover su dinero a otro institución después de que el prestamista haya verificado sus fondos en una o más instituciones, el dinero debe permanecer allí hasta que se cierre su depósito en garantía.

NO HAGA COMPRAS GRANDES

Una compra importante que requiere un retiro de sus fondos verificados o aumenta su deuda puede resultar en su no calificar para el préstamo. Un prestamista puede verificar su crédito o volver a verificar sus fondos en el último minuto, así que evite compras que puedan afectar la aprobación de su préstamo.

NO PAGUE CUENTAS EXISTENTES A MENOS QUE EL PRESTAMISTA LO SOLICITE

Si su oficial de préstamos le aconseja que cancele ciertas facturas para poder calificar para el préstamo, siga ese consejo. De lo contrario, deje sus cuentas como están hasta que se cierre su depósito en garantía.



03 ENCONTRAR TU *casa*

EN BUSCANDO UN HOGAR

- Tome fotografías mientras realiza recorridos por su hogar para que recuerdes el diseño y la sensación de cada casa que visitas.
- Preste atención a las características fijas de la propiedad, como el vecindario, el tamaño del lote y la orientación de la casa. No preste demasiada atención a los colores de las paredes o los muebles.
- Asegúrate de revisar los pequeños detalles como los interruptores de luz, las fuentes de agua y los electrodomésticos para asegurarse de que todo funcione.

nota rápida

Asegúrese de hacer una lista de lo que debe tener, lo que quiere y lo que no le importa. A medida que avanza en las visitas, asegúrate de marcar todos los elementos imprescindibles.

04 HACIENDO Y NEGOCIANDO UNA OFERTA



Una vez que encuentres la casa que amas, esté preparado para hacer una oferta.

Su agente hablará sobre las garantías, inspecciones y otros detalles del contrato. Haga que su oferta sea competitiva considerando las preferencias del vendedor.

El cierre rápido, la flexibilidad con las fechas de mudanza u ofrecer cubrir algunos costos de cierre pueden hacer que su oferta se destaque. Recuerde, la clave del éxito La negociación es preparación, clara comunicación y flexibilidad.

05 PASANDO POR LA *inspección*

Asegúrese de permitir que se complete una inspección antes al cierre de la venta. Es importante saber tanto sobre su hogar como sea posible.

Si surge algo grave la inspección, tiene la opción de retirarse del acuerdo o le otorga más poder de negociación.

No dude en pedirle a su inspector que tome fotografías y sea descriptivo en su informe. También puede solicitar una reunión con el inspector para comprender mejor sus hallazgos.



06 EVALUACIÓN Y APROBACIÓN DE PRÉSTAMO

Una evaluación es imparcial estimación del valor justo de mercado del hogar. Su prestamista solicite una evaluación para asegurar su préstamo hipotecario. Costo estimado \$500.

Otras comprobaciones que debes realizar antes para finalizar la compra de tu nuevo hogar:
1. Evaluación 2. Búsqueda de título de propiedad

Su banquero también querrá una formal tasación de la vivienda antes de emitir su préstamo.

Además, asegúrese de comprar una casa. ¡Seguro para tu nueva propiedad!

El prestamista revisará todos y cada uno de todos los formularios de información financiera antes a la concesión del préstamo.

Ellas revisarán detalles como:

- Tu ingreso
- Puntuación de crédito
- Estado de Empleo

nota

El dinero en garantía es dinero pagado a la compañía de títulos para confirmar el contrato y abrir el depósito en garantía.

07 CRONOGRAMA TU MUDANZA

Es importante tener en cuenta y controlar el momento en el que compra su casa y algunas cosas que querrás tener en cuenta más cerca de la fecha de su mudanza: **Ayudantes en movimiento | Renovadores y contratistas | Utilidades | Limpiadores y detalles de mudanza.**



CERRANDO LA *casa*

El cierre es el paso final para que usted se convierta en el propietario legal de su casa. Realizará un recorrido final justo antes del cierre para asegurarse de que se haya completado el trabajo negociado y que todo esté en funcionamiento.

El proceso de cierre en sí requiere mucho papeleo y paciencia.

Esté preparado con su identificación con fotografía emitida por el gobierno, cheque de caja y cualquier otro documento requerido por la compañía de títulos o el oficial de préstamos.



COSTOS RESTANTES

Los costos de cierre pueden representar aproximadamente 3 – 6% del monto del préstamo. El vendedor podría pagar parte o la totalidad de los costos de cierre. Sólo tenga en cuenta que su poder de negociación puede depender en gran medida del tipo de mercado en el que se encuentre.

nota

No olvides cambiar las llaves de todas las cerraduras y cambiarlas. el código de apertura de puerta de garaje cuando la propiedad es oficialmente tuyo.

¡felicidades POR CONSEGUIR SU NUEVA CASA!



UN OFICIAL DE *flica*



1

SU OFICIAL DE DEPÓSITO EN GARANTÍA: ABRE EL DEPÓSITO EN GARANTÍA

donde se reservan todos los fondos y documentos para cerrar la vivienda. Es posible que tenga que hacer un depósito de garantía, que eventualmente se destina a los costos de cierre y/o al precio de compra.



2

EL OFICIAL DE DEPÓSITO EN GARANTÍA: ORDENA UN COMPROMISO DE TÍTULO

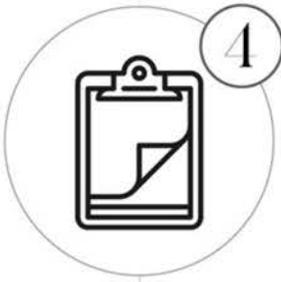
una promesa de proporcionar un seguro de título para su propiedad. Se realiza una búsqueda de título del registro público correspondiente a su propiedad y se emite el compromiso de título.



3

INSPECTORA DE VIVIENDAS Y OFICIAL DE PRÉSTAMOS

Para asegurarse de que su futura casa valga tanto como usted la ofreció, su prestamista solicita una evaluación. En este punto, puede contratar a un inspector de viviendas si desea evaluar más a fondo el estado de la propiedad. Su prestamista también puede solicitar documentos adicionales.



4

OFICIAL DE DEPÓSITO EN GARANTÍA

La compañía de títulos recibe los documentos del préstamo de su prestamista y su oficial le ayudará a preparar el resto de los documentos de cierre.



5

OFICIAL DE DEPÓSITO EN GARANTÍA: COMPRADORES Y VENEDORES

Usted y el Vendedor tienen citas separadas para firmar los documentos y la oficina de la compañía de títulos. Asegúrate de traer su identificación y cheque de caja (o solicite a su oficial de depósito de garantía instrucciones de cableado) para pagar el resto de la compra precio y costos de cierre.



6

LA COMPAÑÍA DE TÍTULOS

La compañía de títulos garantiza que se cumplan todas las condiciones del contrato, registra los documentos, cierra el depósito en garantía y desembolsa los fondos.



7

TU AGENTE INMOBILIARIO

le proporcionará las llaves de su nuevo hogar y su título
La empresa le proporciona una póliza de seguro de título.



CONSEGUIR EL TÍTULO DE CASA *en arizona*

Decidir cómo tendrá el título de su propiedad es importante y puede depender de su situación específica. Hay varias formas de tener un título en Arizona, por lo que familiarizarse con cada una de ellas antes de tomar una decisión es muy beneficioso, ya que puede descubrir cuál es lo mejor para ti. Aquí tienes las diferentes opciones:

 COMUNIDAD PROPIEDAD	 COMUNIDAD PROPIEDAD Con Derecho De Propiedad	 INQUILINOS CONJUNTOS O INQUILINOS EN COMÚN	 ARTICULACIÓN INQUILINOS Con Derecho De Propiedad
Requiere un matrimonio válido entre dos personas	Requiere un matrimonio válido entre dos personas	Las partes deben estar casadas; pueden ser más de dos inquilinos	Las partes deben estar casadas; pueden ser más de dos copropietarios
Cada cónyuge tiene la mitad indivisa del interés en el patrimonio	Cada cónyuge posee la mitad indivisa interés en la propiedad	Cada inquilino en común tiene un interés fraccionario indiviso en la herencia. Puede ser desproporcionado; Ej.: 20% y 80%, 60% y 40%, etc.	Cada copropietario tiene un interés igual e indiviso en el patrimonio, unidad de interés
Uno de los cónyuges no puede dividir la propiedad vendiendo su interés	Uno de los cónyuges no puede dividir la propiedad vendiendo su interés	La parte de cada inquilino puede ser enajenada, hipotecada o cedida a un tercero	Un copropietario puede dividir la propiedad vendiendo su interés conjunto
Requiere firmas de ambos cónyuges para traspasar o gravar	Requiere firmas de ambos cónyuges para transmitir o gravar	Requiere firmas de todos los inquilinos para traspasar o gravar la totalidad	Requiere firmas de todos los copropietarios para traspasar o gravar la totalidad
Cada cónyuge puede disponer (testar) la mitad de los bienes gananciales	El patrimonio pasa al cónyuge sobreviviente fuera de sucesión	Al fallecer, la parte proporcional del inquilino pasa a sus herederos mediante testamento intestado	Pases de propiedad a inquilino conjunto sobreviviente fuera de la sucesión
Al fallecer, el patrimonio del difunto debe "liquidarse" mediante sucesión, declaración jurada, o adjudicación	No se requiere acción judicial para "limpiar" el título al primera muerte	Al fallecer, el patrimonio del difunto debe "liquidarse" mediante sucesión, declaración jurada, o adjudicación	No se requiere acción judicial para "limpiar" el título tras la muerte del(los) copropietario(s)
Ambas mitades de la propiedad comunitaria. tienen derecho a una base imponible "incrementada" a partir de la fecha de fallecimiento	Ambas mitades de la propiedad comunitaria. tienen derecho a un Base impositiva "intensificada" a partir de la fecha de muerte	Cada acción tiene su propia base impositiva	La parte del inquilino fallecido tiene derecho a una base impositiva "incrementada" a partir de la fecha de fallecimiento



CONTACTOS *importantes*

SERVICIOS DE EMERGENCIA

Bomberos / Policía / Ambulancia..... 911
 Control de Veneno..... 602-253-3334
 Fuga de Gas..... 602-271-4277

CUMPLIMIENTO DE LA LEY

Policía de Phoenix..... 602-262-7626
 Bomberos de Scottsdale..... 480-312-8000
 Policía de Scottsdale..... 480-312-5000
 Maricopa County Sheriff's Dept. ... 602-876-1853
 Rural/ Metro Fire Prevention 480-945-6311
 Animal Control/ Licensing..... 602-506-7387

INFORMACIÓN DE LA CIUDAD

Ciudad de Chandler 480-782-2220
 Ciudad de Gilbert 480-503-6000
 Ayuntamiento de Phoenix 602-262-6659
 Ciudad de Scottsdale 480-312-6500
 Ciudad de Tempe..... 480-967-2001
 Ciudad de Glendale..... 623-930-2000
 Ayuntamiento de Litchfield Park.. 623-935-5033
 Ciudad de Peoria 623-773-7340
 Ayuntamiento de Avondale 623-333-1000

SERVICIOS DE EMERGENCIA

Hospital de niños de Phoenix..... 602-546-1000
 Hospital de Scottsdale..... 480-282-4000
 Servicio de Referencia Médica 602-252-2844

EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Arizona Public Service (APS)..... 602-371-7171
 Salt River Project..... 602-236-888
 Southwest Gas..... 877-860-6020
 AmeriGas..... 623-937-9227

TELEVISIÓN POR CABLE

Cox Communications 623-594-1000
 Direct TV (Nuevo Servicio) 855-837-4388
 Dish Network (Nuevo Servicio). 888-656-2461

BASURA/ALCANTARILLADO

Waste Management Inc..... 480-357-7280
 Right Away Disposal..... 480-983-9101
 Reciclaje..... 602-268-2222

INFORMACIÓN DEL AUTOMÓVIL

Departamento de Vehículos.... 623-932-9466
 Pruebas de Emisiones..... 602-470-4646
 Placas para Automóviles..... 602-255-0072

nota

¡Asegúrese de resaltar la información más importante y guardarla en sus contactos móviles!



QUIENES *so*mos.



TÍTULO Y DEPÓSITO DE GARANTÍA HECHO BIEN.

Con más de 50 años colectivos de experiencia en la industria de bienes raíces, TEEMA Title es una agencia de títulos y depósitos en garantía de primer nivel que brinda servicios de seguro de títulos, depósitos en garantía y liquidación en todo Arizona. TEEMA se fundó con la filosofía de que ustedes, nuestros clientes, son nuestro activo más importante. Su éxito es nuestro éxito, y la misión de TEEMA es brindar una variedad enfocada de servicios estilo conserjería para ayudarlo a lograrlo. Aprovechamos las tecnologías más innovadoras disponibles junto con algunas de las mentes más brillantes y con visión de futuro de la industria. Ya sea consumidor, prestatario, prestamista o agente inmobiliario, puede estar seguro de saber ¡TEEMA es el equipo de títulos y depósitos en garantía con el que puede contar!



TEEMA TITLE & ESCROW AGENCY, INC.

108 N. OLD LITCHFIELD ROAD | LITCHFIELD PARK, AZ 85340
602-736-0225