



GUÍA DEL VENDEDOR

Liberty Abstract Company

Lisa Magyarics
President
145 East Broad Street
Bethlehem, PA 18018
O: 610-866-1200 | F: 610-866-0686
info@libertyabstractcompany.com



La información que contiene este documento ha sido preparada por First American Title Insurance Company ("FATICO") para fines informativos únicamente y no constituye asesoría legal. FATICO no es una firma de abogados y esta información no representa asesoría legal. Quienes la lean no deben tomar medidas sin pedir asesoría legal de un profesional. First American Title Insurance Company no garantiza, ni en forma expresa ni implícita la información presentada, ni asume responsabilidad por errores u omisiones. First American, el logotipo del águila, First American Title y firstam.com son marcas registradas o marcas registradas de First American Financial Corporation y/o sus afiliados.
NO ESPERA SER USADA EN CALIFORNIA | HOMESSELLER GUIDE - SPANISH | AMD: 05/2016

UN AGENTE INDEPENDIENTE DE FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE COMPANY
QUE EMITE PÓLIZAS DE SEGUROS

©2016 First American Financial Corporation y/o sus afiliados. Derechos reservados. NYSE: FAF

TABLA de contenido



REFERENCIA RÁPIDA



PREPARE SU CASA PARA MOSTRARLA



PROFESIONALES CLAVES QUE TIENEN UN PAPEL EN UNA TRANSACCIÓN DE BIENES RAÍCES



QUÉ ES EL SEGURO DEL TITULO



10 PROBLEMAS COMUNES DEL TÍTULO



QUÉ ES LA PLICA
CONSEJOS PARA EL CIERRE- POR CORREO



CONSEJOS PARA QUE EL CIERRE SE LLEVE A CABO A TIEMPO



EL DÍA DEL CIERRE
LISTA DE ÍTEMS NECESARIOS PARA UN CIERRE CON ÉXITO



LISTA PARA LA MUDANZA
CONSEJOS PARA MUDARSE CON MASCOTAS

guía del vendedor

REFERENCIA RÁPIDA

# de plica	
Nueva dirección	
Ciudad/Estado/Código postal	

Coloque la siguiente información a medida que esté disponible.
IMPORTANTE: No cancele la póliza de seguro de su casa ni desconecte los servicios públicos antes del cierre.

AGENTE DE BIENES RAÍCES		AGENTE DEL CIERRE O ABOGADO	
Nombre		Nombre	
Miembros del Equipo		Teléfono #	
Compañía		Fax #	
Dirección		Correo electrónico	
Ciudad/Estado/Zona postal			
Teléfono #		Asistente	
Celular #		Teléfono #	
Fax #		Correo electrónico	
Correo electrónico			
Sitio en la red		Dirección	
		Ciudad/Estado/Zona postal	

	EMPRESA DE SERVICIOS	TELÉFONO #	CUENTA #	Fecha Final
Internet				
Cable/Satélite				
Gas				
Electricidad				

SEGURO DE LA CASA		SERVICIO TELEFÓNICO	
Agente actual		Compañía	
Póliza #		Teléfono #	
Teléfono #		Cuenta #	
Fecha FINAL		Nuevo número de teléfono	
		Fecha Final	
Nuevo agente			
Teléfono #			
Póliza #			
Fecha de inicio			
Garantía de la casa			
Plan #			
Póliza #			

NOTAS

Prepare su casa para mostrarla

LISTA DEL VENDEDOR



INTERIOR

Pinte:

- ☐ Pinte las habitaciones en colores neutros si es necesario

Limpie:

- ☐ Puertas
- ☐ Ventanas
- ☐ Los interruptores de la luz

- ☐ Zócalos
- ☐ Molduras
- ☐ Alfombras
- ☐ Cortinas

Otras tareas:

- ☐ Quite / abra las cortinas oscuras

- ☐ Lubrique las bisagras de las puertas chirriantes
- ☐ Limpie los ventiladores de techo
- ☐ Limpie las telarañas en todos los rincones
- ☐ Repare los rayones en los pisos de madera

- ☐ Repare / reemplace los pisos rotos
- ☐ Use alfombras, si es necesario
- ☐ Vacíe las papeleras
- ☐ Tienda las camas
- ☐ Esponje o reemplace los cojines decorativos

COCINA

- ☐ Mantenga los platos y la comida fuera de la vista
- ☐ Limpie los electrodomésticos
- ☐ Barra / Pase el trapeador

- ☐ Limpie las lámparas
- ☐ Pruebe los enchufes eléctricos
- ☐ Elimine los olores de la cocina

- ☐ Desodoricé el triturador de basura, lavavajillas y refrigerador
- ☐ Limpie los gabinetes y debajo

- ☐ del fregadero
- ☐ Reemplace el empaque del triturador de basura para reducir el ruido

BAÑOS

- ☐ Retire los residuos de jabón y el moho de las superficies
- ☐ Limpie los gabinetes; deshágase de cosas

- ☐ no esenciales
- ☐ Coloque toallas limpias y frescas en los toalleros

- ☐ Limpie / lubrique la puerta de la ducha
- ☐ Reemplace la cortina de la ducha

- ☐ Limpie el extractor de aire, calentador; reemplácelos si están rotos o hacen ruido

ÁREA DE LAVAR ROPAS

- ☐ Limpie el área detrás de la lavadora / secadora
- ☐ Elimine los olores de moho

CLÓSETS

- ☐ Mantenga los clósets limpios y libres de obstáculos

- ☐ Tire o guarde cosas no esenciales

SÓTANO

- ☐ Elimine cualquier signo de humedad

- ☐ Revise y elimine las grietas

GARAJE / COBERTIZO / CASETA

- ☐ Limpie y despeje
- ☐ Ajuste la varilla de tensión para eliminar el pandeo de la puerta del garaje

- ☐ Guarde las herramientas
- ☐ Limpie las telarañas
- ☐ Quite las manchas de aceite /

- ☐ pintura de piso
- ☐ Engrase / ajuste / repare el abridor de la puerta del garaje

CALEFACCIÓN / AIRE ACONDICIONADO

- ☐ Reemplace el filtro
- ☐ Limpie el conducto de ventilación

EXTERIOR

Reemplace, repare, pinte:

- ☐ Yeso
- ☐ Revestimiento de madera
- ☐ Recorte
- ☐ Canales de la lluvia
- ☐ Persianas
- ☐ Puertas

- ☐ Los marcos de las ventanas
- ☐ Mosquiteros
- ☐ Grifos del agua
- ☐ Números de la casa
- ☐ Cercas / portones
- ☐ Iluminación exterior

Limpie:

- ☐ Revestimiento
- ☐ Ventanas / Mosquiteros
- ☐ Excrementos de animales domésticos
- ☐ Barbacoa
- ☐ Áreas de Servicio / Latas de basura

- ☐ Piscina / spa
- ☐ Retire la basura / escombros
- ☐ Organice la pila de la leña
- ☐ Pruebe el timbre
- ☐ Limpie las manchas de aceite de la entrada de los automóviles

CONSEJOS ADICIONALES

Limpie todo

La limpieza le indica al comprador que la casa ha sido bien cuidada y que lo más probable es que esté en buenas condiciones. Una casa desordenada o sucia hará que los compradores noten todas las imperfecciones

Permita que entre la luz

Abra las persianas. Coloque bombillas más brillantes en todas las lámparas. Los cuartos con luz y abiertos dan la apariencia de ser más grandes y más apetecibles.

Despeje la casa

Mientras menos "cosas" haya dentro y alrededor de la casa, parecerá más amplia.

Pinte

No hay nada que mejore el valor de una casa que unas latas de pintura. A veces, es más fácil pintar un cuarto que limpiarlo. Use colores neutros.

Permita que entre el aire fresco

Si el tiempo está agradable, abra las

ventanas. Puede ser provechoso usar flores frescas y las secas, aromáticas.

Lleve los niños a casa de la abuela

o llévelos a caminar. Los niños activos pueden distraer a alguien que esté interesado en mirar su casa.

Asegúrese que no haya mucho ruido

Apague el televisor y use música instrumental de fondo.

PROFESIONALES CLAVES QUE TIENEN UN PAPEL

EN SU TRANSACCIÓN DE BIENES RAÍCES



Tenemos expertos profesionales enfocados en el cliente disponibles para responder sus preguntas sobre título y cierre. Durante todo el proceso de compra y venta de una propiedad, usted puede además encontrar los siguientes especialistas en la industria que pueden responder de manera profesional sus preguntas según el campo de su especialización.

REALTOR®

Un agente REALTOR® es un agente de bienes raíces certificado y que es miembro de la Asociación Nacional de REALTORS. El mejor lugar para encontrar un REALTOR® es pidiendo referencias a sus amistades y vecinos. Otra fuente para encontrar un REALTOR® es haciendo una búsqueda en sitio en la red de National Association of REALTORS (NAR).

AGENTE DE BIENES RAÍCES

Los agentes de bienes raíces tienen una licencia que emite el estado para representar a las partes en la transferencia de propiedades. Todos los agentes REALTOR® son agentes de bienes raíces, aunque no todos los agentes necesariamente gozan de la designación profesional REALTOR®.

AGENTE QUE OFRECE UNA PROPIEDAD PARA LA VENTA

El agente que coloca la propiedad para la venta forma una relación con el propietario para vender la propiedad.

AGENTE DEL COMPRADOR

Un agente o corredor del comprador es un agente contratado por el comprador para localizar una propiedad adecuada y negociar con éxito el precio de la misma.

INSPECTOR DE PROPIEDADES

El inspector de propiedades presenta un análisis completo objetivo e independiente de los sistemas y componentes más importantes de la propiedad.

FUNCIONARIO DE PRÉSTAMOS

El funcionario de préstamos es un representante de un banco u otra institución financiera. Ayuda a los clientes a identificar las opciones en cuanto a préstamos y a entender los términos de ellos.

AVALUADOR

El evaluador trabaja para la entidad financiera y proporciona un análisis de la propiedad, según el mercado. La conclusión del evaluador es subjetiva y combinada con los resultados de ventas de propiedades en los alrededores.

AGENTE DE SEGUROS

El agente de seguros ayuda al propietario a determinar la protección que necesita y encuentra la póliza adecuada para satisfacer esas necesidades.

ABOGADO DE BIENES RAÍCES

Un abogado de bienes raíces puede asesorarle en cuanto a todos los aspectos legales de la transacción de un inmueble. Además puede redactar y revisar contratos, ayudarlo a decidir como se va a conferir el título y ayudarlo con el proceso del cierre. En algunos estados los cierres únicamente pueden llevarse a cabo con abogados.

FUNCIONARIO DE PLICA/CIERRE

Un funcionario de plica o cierre es una tercera persona imparcial que trabaja con todas las partes para facilitar el cierre de una transacción de bienes raíces con éxito. En el cierre, el funcionario recibe el dinero de la compra tanto del comprador como de la entidad financiera y los costos del cierre de cada una de las partes. Distribuye los fondos conforme al informe del cierre y la constancia de los documentos necesarios para transferir los derechos de propiedad.

AGENTE DEL CIERRE/TÍTULO

El agente del cierre o título desempeña el estudio del título para asegurar un título negociable, de manera que la póliza de seguro del título pueda expedirse. En algunos estados pueden además facilitar la transferencia del inmueble.

Qué es el SEGURO DEL TÍTULO

Ya que los bienes raíces constituyen el mercado más grande de la nación, la compra y venta de ellos es esencial para la salud de la economía de los EE.UU. Sin embargo, estas transacciones siempre conllevan algún riesgo. Por esa razón, el seguro del título ha estado protegiendo a los propietarios americanos por más de 130 años.

resumen

Cuando se financia un inmueble, ya sea que se compre o venda, por lo general se registra la transacción en los archivos públicos. De igual manera, se documentan actividades que puedan afectar el derecho de propietario; éstas pueden incluir gravámenes, embargos, compromisos, etc. Cuando un comprador adquiere el seguro de título, la empresa de títulos estudia los récords para encontrar (y corregir, si fuera posible) asuntos que puedan afectar los derechos de propietario del comprador.

estudio y examen del título

Esta es la diferencia entre el seguro del título y otros modelos de pólizas de seguros tradicionales. Cuando usted compra una póliza de seguros para asuntos relacionados con su automóvil o salud, la compañía de seguros evalúa el riesgo de asegurarlo a usted y basa la prima en el riesgo que asume. Con el seguro del título, el asegurador primero trabaja identificando el estatus de los derechos de propietario; recopilando documentos de los archivos públicos; como gravámenes y otros asuntos legalmente identificados en las transacciones de bienes raíces. Una vez que se finaliza el estudio, el asegurador puede determinar que el título sea asegurable y listar las excepciones de la cobertura y los requisitos para asegurarlo.

riesgos no descubiertos

Por supuesto que aún el profesional de títulos más experimentado puede no descubrir todos los problemas del título. Otros riesgos incluyen asuntos que son más difíciles de identificar, tales como asuntos que son el resultado de errores en los registros públicos, falsificaciones, herederos no revelados y otros problemas no anticipados. Esa es una de las razones por las que su póliza de seguro de título puede jugar un papel clave en la protección de su inversión en bienes raíces.

póliza de seguros

Cuando compra una casa nueva u otro inmueble obteniendo una hipoteca, la entidad financiera le exigirá una póliza de seguro de título. Esta póliza asegura a la entidad financiera contra deficiencias en el título según la cantidad asegurada. Esta cobertura a favor de la institución financiera, es por el tiempo que tenga la hipoteca, bajo circunstancias limitadas indicadas en la póliza.

póliza del propietario

Usted tendrá también la opción de comprar una póliza de título para el propietario, que provee seguro directamente al propietario asegurado, listado en la póliza, y describe el interés en el inmueble. La póliza de seguro, tanto del propietario como del préstamo, está sujeta a provisiones que incluyen riesgos cubiertos, exclusiones de cobertura, condiciones y excepciones al título listadas en una cláusula.

prima

Usted paga una sola prima, tanto por la póliza del préstamo como por la póliza del propietario al cierre de su transacción; según el valor total de su casa y la cantidad del préstamo. Esta es otra diferencia entre el seguro del título y otros modelos de pólizas de seguros donde las primas se pagan periódicamente. La compra de una casa u otro inmueble puede ser la mayor inversión financiera que hace en su vida. El seguro del título puede darle tranquilidad sabiendo que el título de su inversión está asegurado.

10 PROBLEMAS COMUNES DEL TÍTULO

¿Se ha preguntado alguna vez por qué necesita seguro de título? Su casa puede ser nueva para usted, pero cada propiedad tiene una historia. Un estudio del título, a profundidad, puede ayudar a descubrir deficiencias en el título de su propiedad. Conforme con los términos de la póliza, su seguro de título le protege contra problemas que puedan salir a relucir después del cierre de la transacción. Algunos de estos problemas son:

- 1. ERRORES EN LOS RÉCORDS PÚBLICOS:** Cometer errores es humano, pero cuando afectan sus derechos de propietario esos errores pueden ser devastadores. Los errores administrativos o de registro pueden afectar la escritura o la agrimensura catastral y causarle tensiones económicas excesivas.
- 2. GRAVÁMENES DESCONOCIDOS:** Algún propietario anterior puede no haber llevado la contabilidad meticulosamente, o no haber pagado las deudas. Y aún cuando la deuda previa no sea suya, los bancos y otras entidades financieras pueden colocar gravámenes contra su propiedad por deudas no saldadas, aún después de haber cerrado la venta. Esto es especialmente preocupante con propiedades en peligro de que se ejecute la hipoteca.
- 3. ESCRITURAS ILEGALES:** Aunque la cadena del título de su propiedad parezca perfectamente sólida, es posible que un inmigrante indocumentado, un menor, una persona que no esté en pleno uso de sus facultades mentales o alguien que dice ser soltero pero está casado, haya firmado una escritura anterior. Estos asuntos pueden afectar el poder de ejecutar previas escrituras y también afectar la posesión previa y hasta la actual.
- 4. HEREDEROS FALTANTES:** Cuando una persona fallece, el derecho de propiedad pueden recibirlo los herederos o quien se haya nombrado en el testamento. Sin embargo, a veces los herederos faltan o son desconocidos al momento del fallecimiento. Otras veces los miembros de la familia pueden demandar el testamento exigiendo sus derechos a la propiedad. Estos escenarios- que pueden suscitarse tiempo después de que usted haya comprado la propiedad- pueden afectar sus derechos de propietario.
- 5. FALSIFICACIONES:** Desafortunadamente, no vivimos en un mundo completamente honesto. A veces, un documento falso o inventado se ha registrado ocultando al verdadero dueño. Una vez que se esclarecen estas falsificaciones pueden constituir un peligro para sus derechos de propietario.
- 6. IMPEDIMENTOS NO DESCUBIERTOS:** Cuando se trata de ser propietario, tres puede ser una multitud. En el momento de la compra puede usted no saber que una tercera parte tiene derecho a parte o a toda la propiedad- debido a un gravamen en la hipoteca, reclamos no financieros; como restricciones o convenios limitando el uso de la propiedad.
- 7. SERVIDUMBRES DESCONOCIDAS:** Usted puede ser el dueño de la propiedad y el terreno a su alrededor, pero una servidumbre desconocida puede prohibirle utilizarla en la forma deseada, o permitir que una agencia gubernamental, empresa u otra parte tenga acceso a toda o a porciones de ella. Aunque las servidumbres son generalmente asuntos no financieros, también pueden afectar su derecho a disfrutar de la propiedad.
- 8. DISPUTAS DE LÍMITES/AGRIMENSURAS:** Usted puede haber visto varias agrimensuras de su propiedad antes de comprarla, sin embargo, pueden existir otras agrimensuras que indiquen diferentes límites. Por ello, un vecino u otra parte puede reclamar derechos a alguna porción de la propiedad.
- 9. TESTAMENTO NO DESCUBIERTO:** Cuando un propietario fallece sin testamento o heredero forzoso, el estado puede vender sus bienes, incluyendo la casa. Cuando usted compra tal propiedad, usted asume los derechos de propietario. Sin embargo, aún años después, puede salir a relucir el testamento del propietario y sus derechos pueden correr serios peligros.
- 10. SUPLANTACIÓN DEL PROPIETARIO:** Los nombres comunes y similares pueden hacer posible el suplantar al dueño de una propiedad. Si usted compra una propiedad que la vendió alguna vez un dueño falso, puede perder sus derechos legales a la misma.

VAYA A LO SEGURO

Una póliza de seguro de título, con frecuencia, cubre éstos y otros problemas. Cuando compre una casa, asegúrese de proteger su inversión con una póliza de seguros de título.



¿Qué es la PLICA?

“Plica” es un término que describe una tercera parte neutra, que maneja los fondos, documentos y tareas específicas al cierre, según se indican en el contrato de compra venta de bienes raíces. El propósito de la plica es facilitar la transacción manejando el desembolso de fondos y documentos.

actores claves

Conforme a las costumbres locales, el comprador o vendedor que participa en la transacción seleccionará al proveedor de la plica, aunque con frecuencia respeta la selección que haga el agente de bienes raíces. Este proveedor puede ser una compañía de plica, funcionario de título o abogado de título/plica, dependiendo de muchos factores, incluyendo la localidad geográfica donde se realiza la transacción.

papeles

El proveedor de plica puede tener el deber de arreglar y/o seguir los requisitos y contingencias delineadas en el contrato de compra venta. Estas pueden incluir inspecciones de la casa, la compra de seguro del propietario, finalización de las reparaciones que se negociaron y requisitos de financiamiento.

proceso

Una vez que se hayan satisfecho todas las contingencias de la transacción y se hayan legalizado todos los documentos necesarios para completar la transacción, la compañía de plica desembolsará los fondos al vendedor y a las otras partes, todo conforme al contrato de compra venta.

Costo

El costo de los servicios de plica lo cubre el comprador o vendedor según lo determinen las costumbres locales, condiciones del mercado o el contrato de la oferta de compra.

“Cierre”

Una vez que todas las tareas delineadas en el contrato de compra venta se hayan llevado a cabo y que se hayan desembolsado los fondos necesarios, la transacción se ha completado y cierra la plica.

Consejos para el Cierre POR CORREO

A medida que las transacciones de bienes raíces incrementan a lo largo del país y entre los estados, los cierres por correo son más frecuentes. Si tiene un cierre que requiere enviar documentos por correo, he aquí algunos consejos que pueden ayudarle a evitar demoras:

- Informe a su agente del cierre si hay necesidad de enviar documentos por correo tan pronto sea posible. Esto les dará más tiempo para coordinar mejor la preparación de los documentos y el proceso de firmarlos con la entidad financiera.
- Proporcione a su agente del cierre una dirección física y el mejor número de teléfono para cada una de las partes de la transacción. La mayoría de los servicios de mensajeros de un día para otro no hacen entregas a un apartado postal.
- Sepa que muchas entidades financieras tienen normas específicas al realizar el cierre que pueden ser diferentes a las costumbres locales. No todas las entidades financieras permiten que los documentos se firmen antes de la fecha del cierre y algunas exigen que los documentos se firmen en presencia de un abogado o agente de títulos, o bien en la oficina de la empresa de títulos local.
- Permita suficiente tiempo para la devolución de los documentos firmados. Esto puede disminuir las demoras para colocar los fondos debido a errores en el cierre. Para poder desembolsar los fondos de una transacción, el agente del cierre puede exigir que los documentos originales se hayan devuelto y los tenga en su posesión. Por lo general, el tiempo mínimo necesario para enviar y recibir documentos es de tres días hábiles.



UN AGENTE INDEPENDIENTE DE FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE COMPANY
QUE EMITE PÓLIZAS DE SEGUROS

©First American Financial Corporation y/o sus afiliados. Derechos reservados. NYSE: FAI



CONSEJOS PARA UN CIERRE OPORTUNO

La venta de una casa puede ser una experiencia gratificante, pero a veces las demoras en el cierre son debidas a situaciones que pueden evitarse. Aunque los procedimientos del cierre puedan variar de estado a estado, entender lo que puede ser necesario en el cierre y prepararse debidamente puede ayudar a que el proceso del cierre se lleve a cabo con la mayor fluidez posible.

HIPOTECAS SOBRE LA PROPIEDAD: Favor de proveer información detallada, incluyendo el número del préstamo y la dirección donde se envían los pagos de todas las hipotecas de la propiedad. Home Equity, aún si el saldo es cero, exige información detallada para satisfacer los requisitos del préstamo original.

PLAN DE PROTECCIÓN PARA EL COMPRADOR: Si se provee una garantía de la casa y lo indica el contrato, informe al agente del cierre la cantidad de dinero a colectar.

CONTRATOS DE MANTENIMIENTO: Si existen contratos de servicio para equipos o electrodomésticos que el comprador deseara asumir, proporcione una copia del contrato al agente del cierre.

ESTUDIO DE FALLOS JUDICIALES: Cualquier fallo, gravamen tributario, etc., en su contra en conexión con la propiedad, debe pagarse al cierre.

DIRECCIÓN RECAUDADORA DE IMPUESTOS [por sus siglas en inglés IRS]: El agente del cierre deberá informar a la Dirección Recaudadora de Impuestos sobre la venta de la propiedad. Favor proporcionarle, al cierre, su dirección de correo y su número de seguro social.

DECRETO TRIBUTARIO PARA VENTAS DE BIENES RAÍCES A EXTRANJEROS DE 1980 [por sus siglas en inglés FIRPTA]: Si usted no es ciudadano de los Estados Unidos, el agente del cierre puede estar obligado a deducir y retener un impuesto del 10% de los dineros obtenidos de la venta (por lo general la cantidad pagada por la propiedad). Favor de revisar los requisitos de FIRPTA antes del cierre.

PODER NOTARIAL: El uso de un poder notarial debe ser aprobado por el agente del cierre de antemano. Si planea hacer uso de un poder notarial, informe al agente del cierre tan pronto le sea posible para permitir suficiente tiempo de revisar el documento.

ESTADO CIVIL: Pueden exigir que los cónyuges firmen los documentos del cierre aún si no pareciera que tuvieran parte en el título, ni su nombre aparezca en la escritura. Los cónyuges siempre deben firmar la escritura cuando se confiere una propiedad con exención de hogar, aún si no aparece su nombre en el título.

DOCUMENTOS ENVIADOS POR CORREO: Si no puede asistir a la cita del cierre, provea la dirección donde deben enviarse los documentos y el número de teléfono donde pueda contactársele. Es posible que sea necesario firmar ante a un escribano ciertos documentos, tales como declaraciones juradas, escrituras y otros.



DÍA DEL CIERRE

Ya sea que usted esté comprando o vendiendo una propiedad, el saber qué puede esperar y estar preparado para el “cierre” puede ayudarle a eliminar estrés y el resultado será una experiencia agradable. Entendemos la importancia que tiene para usted esta transacción y estamos comprometidos a proveerle siempre un nivel de servicio que le prepare para este paso final de su transacción de bienes raíces.

Aunque el proceso del cierre puede variar de un estado a otro, he aquí algunas cosas comunes que pueden ser necesarias para ayudarle a que el cierre se lleve a cabo con la mayor facilidad y rapidez posible.

IDENTIFICACIÓN VÁLIDA CON FOTOGRAFÍA

Por lo general se necesitan dos formas de identificación para el cierre, incluyendo una de las siguientes:

- Licencia de conducir válida o tarjeta de identidad expedida por el estado
- Pasaporte válido de los Estados Unidos o de otro país. *Un pasaporte de otro país debe tener el sello del Departamento de Inmigración de los Estados Unidos*
- Licencia de conducir de México o Canadá, expedida por la agencia oficial

CHEQUE DE GERENCIA O EXPEDIDO POR EL BANCO O TRANSFERENCIA ELECTRÓNICA

En caso de que se le exija traer fondos a la cita del cierre, no se aceptarán cheques personales o dinero en efectivo. Si prefiere hacer la transferencia en forma electrónica, contáctenos para averiguar las instrucciones.

Si usted trae un cheque que proviene de otro cierre, contáctenos para verificar si pueden aceptarse tales fondos - ya que automáticamente no se aceptan todos los cheques.

PÓLIZA DE SEGURO CONTRA SINIESTROS Y RECIBO DE PAGO

En la mayoría de los préstamos se exige una póliza de seguro contra siniestros, también conocida como seguro del propietario, designando a la entidad financiera como beneficiario por la cantidad de la hipoteca. Debe presentarse prueba de la póliza, incluyendo el recibo de pago.

TÍTULO DE LA PROPIEDAD O QUE VAN A COMPRARLA DEBERÁN ASISTIR A LA CITA DEL CIERRE PARA FIRMAR LOS DOCUMENTOS

Es posible que leyes específicas de algunos estados exijan que los cónyuges de las partes que poseen el título, aunque su nombre no aparezca en la escritura, firmen ciertos documentos al obtener una hipoteca. Si alguien no puede asistir al cierre, contáctenos para hacer arreglos por medio de un poder notarial o realizar el cierre por correo.

TODAS AQUELLAS PERSONAS QUE POSEEN EL

Lista de ítems que se necesitan para realizar un CIERRE CON ÉXITO

» Instrucciones del Cierre u Hoja de Trabajo del Corredor de Bienes Raíces

» Contrato de Compra-Venta
» Identificación vigente con fotografía

» Enmiendas o Adenda
» Todos las partes pertinentes al cierre

Si aplica:

- » Carta de pre-aprobación del comprador
- » Solicitud de la garantía de la casa
- » Autorización de proveer información del saldo de redención
- » Información para contactar a la asociación o condominio
- » Copia del cheque del depósito de buena fe y contrato de plica
- » Cheque de gerencia, cheque expedido por el banco o transferencia electrónica

- » Poder notarial (el original es necesario en el cierre)
- » Acta de divorcio y escritura de finiquito (el original es necesario al cierre, si no se ha registrado)
- » Orden Judicial de la Corte de Bancarrota
- » Documentos de la Corporación: Junta de Resolución, Certificado de Solvencia y Estatutos de la Corporación
- » Certificado de Defunción (original

- necesario para el cierre)
- » Póliza de Título del Propietario anterior
- » Contrato de Fideicomiso y Contrato del Abogado
- » Carta de Autorización de la Sucesión (original necesario para el cierre)
- » Documentos de Compañías Limitadas:
- » Concierto de Explotación y los Estatutos de Asociación
- » Póliza y Recibo del pago del Seguro contra Siniestros.



LISTA PARA LA MUDANZA

ENVIAR CAMBIO DE DIRECCIÓN A:

- ☐ Oficina de correos
- ☐ Banco
- ☐ Compañías donde tiene tarjetas de crédito
- ☐ Amistades y familiares
- ☐ Compañías de seguros – Vida, médico, incendios, automóvil
- ☐ Automóvil – registro del automóvil y licencia de conducir
- ☐ Empresas de servicios públicos – gas, luz, agua, teléfono, cable
 - ☐ Gestionar devoluciones de depósitos
 - ☐ Hacer arreglos para iniciar servicio en el nuevo domicilio
- ☐ Entregas a domicilio – lavandería, suscripciones de periódicos y revistas
- ☐ Récorde escolares – pedir copias o transferencias de los récords de los niños
 - ☐ Récorde médicos – historial médico, dentista, farmacia
 - ☐ Pedir referencias al médico y dentista
- ☐ Iglesias, clubes, organizaciones cívicas- transferir el carnet de socio y obtener cartas de presentación

NO OLVIDE:

- ☐ Vaciar congeladores y planear hacer uso de comidas
- ☐ Descongelar el congelador y refrigerador
- ☐ Hacer el servicio a los electrodomésticos para la mudanza
- ☐ Contactar las empresas de servicios públicos para poner fin al servicio – agua, luz, cable, basura, etc.
- ☐ Manténgase en contacto con la compañía de mudanzas – Averigüe: cobertura de seguro, costo de empaquetar y desempacar, día de llegada, varios documentos de embalaje, método y fecha de pago,
- ☐ Haga arreglos para el cuidado especial y necesidades de los bebés, los niños, las mascotas y las plantas

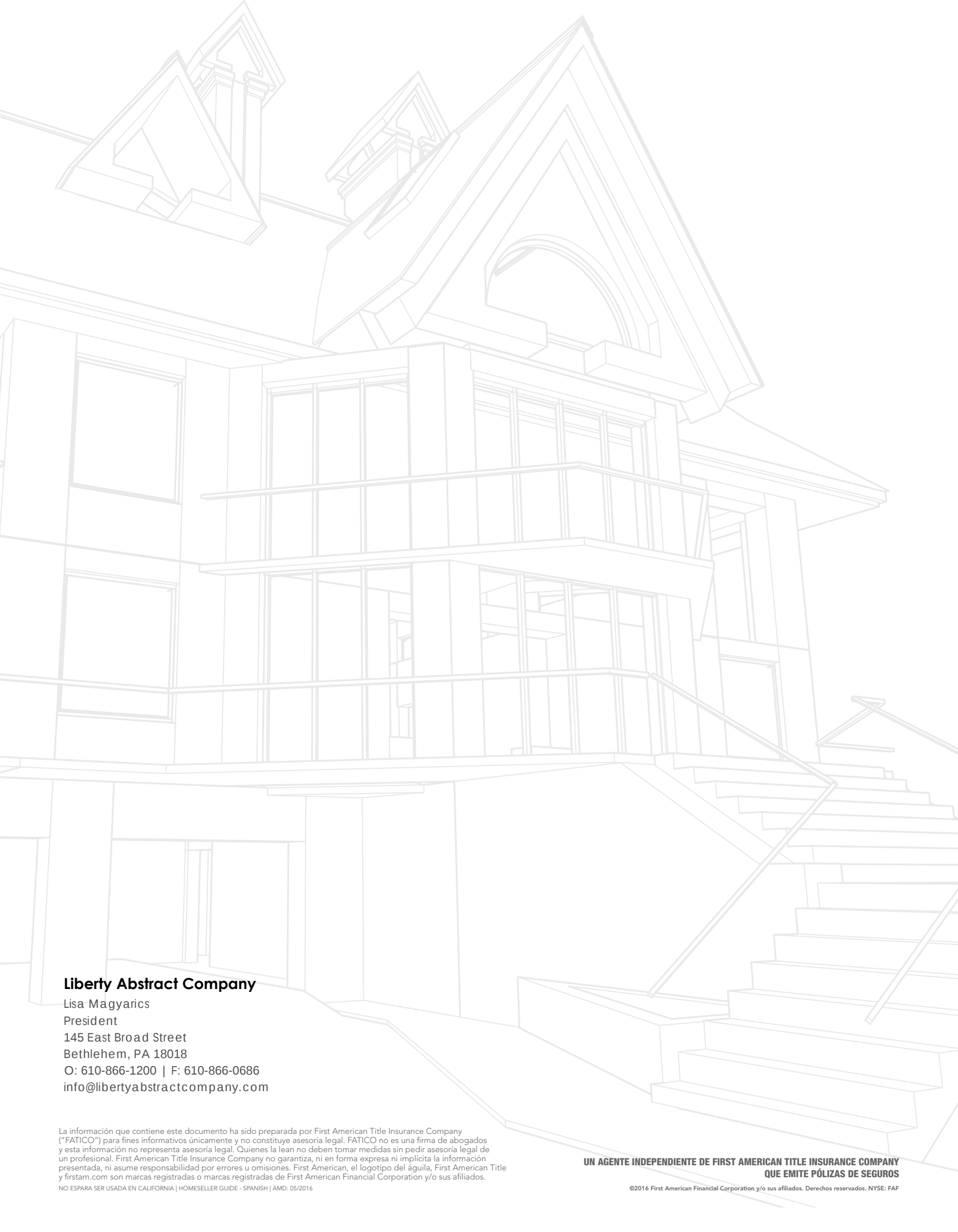
EL DÍA DE LA MUDANZA:

- ☐ Lleve dinero en efectivo, joyas y documentos importantes usted mismo
- ☐ Infórmele a algún amigo o familiar la ruta y el horario de su viaje, incluyendo paradas para pasar la noche; y use este contacto para recibir mensajes
- ☐ Revise nuevamente (para evitar confusión) clósets, gavetas y repisas para asegurarse de que están vacíos
- ☐ Deje las llaves que necesitará el nuevo propietario

CONSEJOS PARA MUDARSE CON MASCOTAS

Mudarse a una casa en un lugar nuevo puede ser una aventura emocionante, pero también puede causar estrés y confusión para las mascotas. Para minimizar el trauma, he aquí algunos consejos que pueden ayudar a hacer la transición de su mascota un poco más fácil:

- Haga una cita con el veterinario para una revisión antes de mudarse.
 - Obtenga una copia del historial médico de su mascota junto con los certificados de la vacuna contra la rabia.
 - Asegúrese de tener suficientes medicinas hasta que el nuevo veterinario pueda localizarse para obtener nuevas recetas.
- La identificación adecuada es esencial. Asegúrese de que la placa de identificación esté debidamente asegurada y que la información esté al día.
- Las mascotas pueden ponerse ansiosas con la actividad de la mudanza. Para eliminar el peligro de que se comporten mal o se escapen, piense en colocar su mascota en una guardería durante los días más agitados.
- Si lleva su mascota en el carro, asegúrese de llevarle uno o dos juguetes favoritos, una correa para cuando paren y suficiente agua para mantenerlo hidratado.
- Cada estado tiene diferentes requisitos para las mascotas cuando pasan la frontera estatal. Contacte al Veterinario Estatal en su nueva ubicación para obtener la información más actualizada.
- Las mudanzas a largas distancias pueden requerir pasar la noche en camino. En el internet, puede encontrar lugares y alojamientos que permitan mascotas.
- Una vez que usted y su mascota hayan llegado a su nuevo lugar, permita suficiente tiempo para que se ajuste al nuevo vecindario. Puede tardar varios días o semanas para que su mascota se adapte a los nuevos alrededores.
- Lleve una fotografía actual de su mascota. Si se perdiera durante la mudanza, la fotografía facilita la búsqueda.



Liberty Abstract Company

Lisa Magyarics

President

145 East Broad Street

Bethlehem, PA 18018

O: 610-866-1200 | F: 610-866-0686

info@libertyabstractcompany.com

La información que contiene este documento ha sido preparada por First American Title Insurance Company ("FATICO") para fines informativos únicamente y no constituye asesoría legal. FATICO no es una firma de abogados y esta información no representa asesoría legal. Quienes la lean no deben tomar medidas sin pedir asesoría legal de un profesional. First American Title Insurance Company no garantiza, ni en forma expresa ni implícita la información presentada, ni asume responsabilidad por errores u omisiones. First American, el logotipo del águila, First American Title y firstam.com son marcas registradas o marcas registradas de First American Financial Corporation y/o sus afiliados.

NO ESPERA SER USADA EN CALIFORNIA | HOMESSELLER GUIDE - SPANISH | AMD: 05/2016

**UN AGENTE INDEPENDIENTE DE FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE COMPANY
QUE EMITE PÓLIZAS DE SEGUROS**

©2016 First American Financial Corporation y/o sus afiliados. Derechos reservados. NYSE: FAF