



MANUAL COMPRADOR

TNT
TEXAS NATIONAL TITLE
A MOTHER LODE COMPANY

de Casa

www.TexasNationalTitle.com



Acerca de Texas National Title

Una filial de Mother Load Holding Company, se compromete a brindar el mejor servicio a la industria de títulos en Texas. Nos especializamos en brindar servicios residenciales y comerciales, títulos de desarrollador / fideicomiso. Nuestros equipos se comprometen a establecer alianzas con nuestras comunidades y clientes, manejando cada transacción con cuidado preciso. La compasión, integridad y la responsabilidad son la base de nuestra empresa. Apoyamos nuestros servicios. Con un servicio al cliente superior, trabajaremos incansablemente con nuestros clientes para ayudarles crecer su negocio.

Nuestros equipos de fideicomiso

Sienta la confianza de trabajar con equipos profesionales de custodia que traigan conocimiento y experiencia para la mesa de cierre. Nuestro personal de custodia está dedicado a proporcionando una cultura de trabajo en equipo que conduce un servicio al cliente excepcional.



El equipo de liderazgo

en la foto de izquierda a derecha

Latra Szal
President

David Tandy
CEO

Michelle Piperi
Executive Vice President



Tabla de Contenidos

Dream Home Lista de deseos	1
Notas de Dream Home Finder	2
Profesionales en la transacción	3
El proceso de compra	4
Comprender el seguro de título	5
Qué es plica	6
El proceso de préstamo	7
Costos de cierre	8
Guía de impuestos a la propiedad	9
Ley de Inversión Extranjera en Impuesto sobre Bienes Inmuebles (FIRPTA)	10
Recordatorios útiles y fuentes de asistencia	11
En preparación para su firma	12
Retrasos de fideicomiso	13
El cierre está completo. ¿Ahora que?	14
Lista de control	15-16

Bienvenido y gracias por elegir Texas National Title.

Bienvenido y gracias por elegir Texas National Title. Entendemos que comprar una casa puede ser un proceso complicado. Con TNT, puede estar seguro de que su transacción se maneja con experiencia y cuidado.

Para su comodidad, le proporcionamos la siguiente hoja de contactos. Por favor llénalo. Esta es información de referencia importante para el cierre de su transacción con TNT. ¡Esperamos con interés para trabajar con usted!

Número de GF _____

Dirección de Propiedad _____

Contactos de la compañía de título

Equipo de plica _____

Dirección de correo electrónico

Asistente de plica _____

Número de teléfono

Dirección de correo electrónico

Dirección _____

Número de fax _____

Dream Home Lista de deseos

Para encontrar el hogar perfecto, comienza con determinar exactamente lo que usted esta buscando y lo que puede pagar de manera realista. Su agente inmobiliario y prestamista trabajarán con usted para lograr estos dos objetivos, pero la siguiente hoja de trabajo puede ayudarlo a comenzar correctamente la búsqueda de su hogar. ¡Buena suerte!

¿En qué áreas está interesado en comprar una casa? (Ciudad/Código postal)

¿Qué rango de precio le gustaría considerar?

Mínimo _____ Máximo _____

Estás buscando moverte...

- Inmediatamente Dentro de 3 meses
 Dentro de 6 meses Dentro de 12 meses

¿Qué estilo de casas te atrae?

- Contemporáneo Tradicional Del suroeste
 Colonial Sin preferencias

Por favor complete la siguiente:

Cuadrado deseado: Mínimo _____ Máximo _____

Dormitorios 1 2 3 4 5

Baños 1 2 3

Garaje 1 2 3 4

Electrodomésticos de cocina Gas Eléctrico

Calefacción Gas Eléctrico Agua Caliente

Edad del hogar deseada _____

¿Qué tan importante es la eficiencia energética y las facturas de servicios públicos bajos para usted?

- No importante Algo importante Muy importante

¿Quieres estar cerca de...

- ¿Escuelas? Sí No
 ¿Transporte público? Sí No
 ¿Parques? Sí No
 ¿Corredores/Carreteras principales? Sí No
 ¿Compras? Sí No
 ¿Trabajo? Sí No

¿Tiene alguna necesidad física que deba cumplirse, como el acceso en silla de ruedas? Sí No

INTERIOR

	DEBE TENER	GUSTARÍA
Un nivel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dos Story	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tormenta de Ventana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pisos de Madera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alfombra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comedor Independiente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sala de estar formal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Habitación de familia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buena habitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina/Den	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cuarto de lavado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sótano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chimenea	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Calefacción Central / Aire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Montones de Windows	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

EXTERIOR

	DEBE TENER	GUSTARÍA
Garaje Adjunto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aparcamiento Extra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piscina	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spa o Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Patio/Deck	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Paisajismo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Patio Cercado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Campo Grande (1 acre o más)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pequeño Patio (Menos de 1 acre)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vista de Agua	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vista de la Ciudad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vista desde la Montaña	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Campo de Golf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comunidad Cerrada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comunidad Senior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Notas de Sueño Casa Descubridor

Utilice esta página para guardar notas de los hogares que ha recorrido con su profesional inmobiliario. Puede hacer varias copias de esta página para anotar numerosas propiedades.

LOS BASICOS

Dirección de Propiedad _____
 MLS # _____
 Precio _____
 Numero de habitaciones _____
 Numero de banos _____
 Tamaño del garaje _____
 Tamaño del lote _____
 Año de construcción _____
 Pies cuadrados _____
 Estilo de la casa _____
 Numero de pisos _____

EL HOGAR

	BIEN	PROMEDIO	JUSTA
Apariencia exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planta baja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armario y espacio de almacenamiento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Chimenea	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sótano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cuarto de lavado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Paisajismo / Patio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tamaño del patio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cerca	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Patio/Deck	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Techo - Edad y condición	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Canalones y Bajante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

BARRIO

	BIEN	PROMEDIO	JUSTA
Aspecto de Casas Cercanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traffico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nivel de ruido	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seguridad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicios de Emergencia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estacionamiento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Numero de niños	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rango de edad de habitantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

UBICACIÓN Y CONVENIENCIA

	BIEN	PROMEDIO	JUSTA
Supermercados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escuelas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trabajo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Compras	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospitales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Recreación / Parques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Restaurantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acceso a la autopista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Transporte Público	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

IMPRESIÓN GENERAL

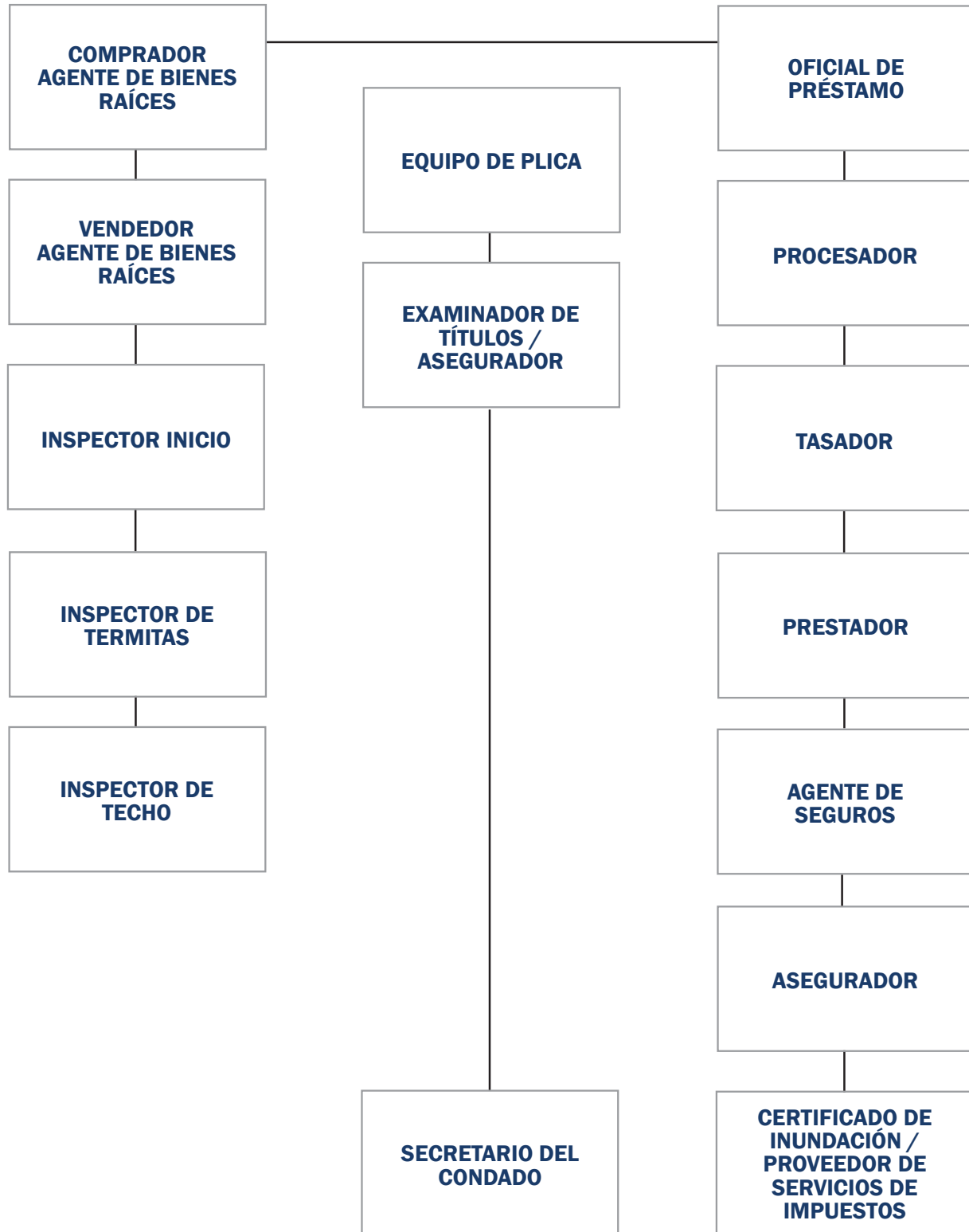
Gustos _____

 No me gusta _____

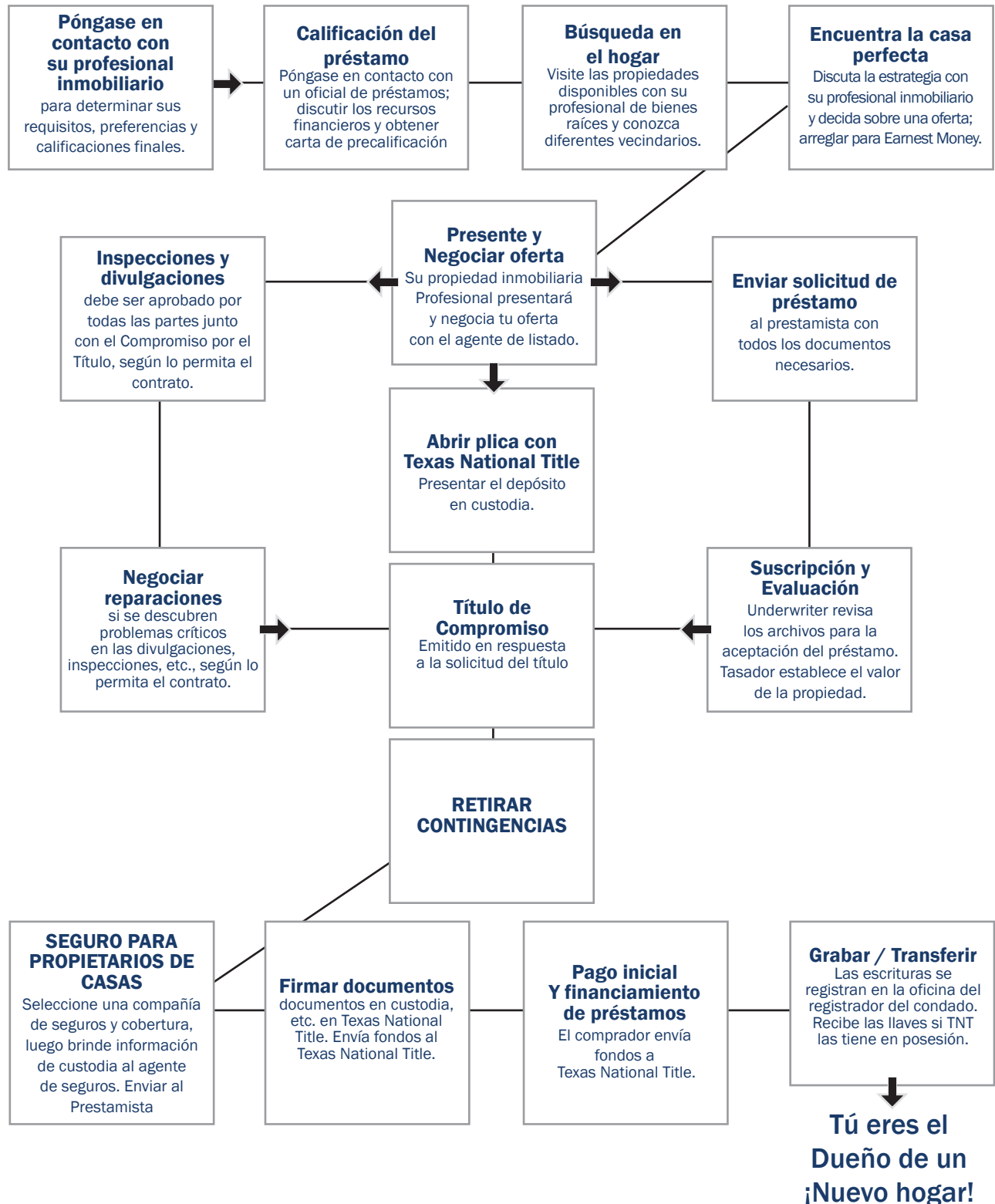
ESCUELAS

	BIEN	PROMEDIO	JUSTA
Años	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Condición	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reputación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Patio de Recreo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plan de Estudios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tamaño de la Clase	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Distrito de Escuela	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Profesionales en la Transacción



El Proceso de Compra



Comprender el Seguro de Título

El proceso del título

Texas National Title realiza una búsqueda exhaustiva y vigorosa de registros públicos para eliminar los riesgos cubiertos que pueden afectar el título de una propiedad. Cuando se completa la búsqueda de títulos, Texas National Title emite un Título de Compromiso.

¿Qué es un compromiso de título?

Un compromiso de título se prepara antes de emitir una póliza de seguro de título, y contiene información que puede afectar el cierre de la plica. El informe enumera las excepciones y exclusiones a la póliza de seguro de título; es importante leer las excepciones y exclusiones establecidas. Tienen la intención de avisarle sobre asuntos que no están cubiertos por los términos de la Póliza de seguro de título. El Compromiso del título no es una representación escrita en cuanto a la condición del título y no puede enumerar todos los gravámenes, defectos y gravámenes que afectan el título de la propiedad.

¿Por qué necesito un seguro de título?

Muchos propietarios asumen que cuando compran una propiedad, la posesión de una escritura de la propiedad es todo lo que necesitan para probar su propiedad. Esto no es verdad. Usted y su prestamista querrán asegurarse de que la propiedad sea suya y que nadie más tenga gravámenes, reclamos o gravámenes sobre la propiedad. La mayor protección de un propietario es la Póliza de seguro de título del propietario. Su prestamista también buscará protección con la Póliza de seguro de título de un prestamista.

¿Qué es el seguro de título?

Texas National Title trabaja para identificar y eliminar reclamaciones cubiertas contra una propiedad o discrepancias de título de nube a una propiedad. El seguro de título indemniza contra pérdida bajo términos de la política de artículos cubiertos. Antes del cierre, Texas National Title examina cuidadosamente los registros públicos para identificar y eliminar posibles reclamos y defectos que pueden haber sido creados en el pasado. Texas National Title funciona con "Plantas de título" que contienen información sobre transferencias de propiedad y gravámenes que se remontan a muchos años. Sin embargo, los reclamos pueden salir a la superficie después de que se adquiere una propiedad. Gravámenes no grabados pueden salir a la superficie, herederos desaparecidos pueden reclamar la propiedad, o los impuestos pueden tener no pagado. La póliza de seguro de título del propietario protege al nuevo propietario al proporcionar legal y compensación financiera. Es importante comprar el Póliza de seguro de título del propietario porque la política del prestamista solo protege al prestamista.

¿Qué protección recibiré de mi política de título?

Una póliza de seguro de título paga los honorarios legales en defensa de un reclamo contra la propiedad. Su póliza también contiene disposiciones para la indemnización contra pérdidas que resultan de un reclamo. La prima del seguro de título es pagada al cierre de la plica y no hay adicionales que se pagan después de que usted tenga la propiedad.

Cobertura: Sujeto a las excepciones de su póliza, exclusiones, condiciones y estipulaciones	TLTA Política del propietario
1 Alguien más posee un interés en su propiedad	Sí
2 Un documento no se ejecuta correctamente	Sí
3 Falsificación, fraude o coacción	Sí
4 Registro defectuoso de cualquier documento	Sí
5 Hay convenios no revelados	Sí
6 Hay un gravamen anterior no revelado en su título porque hay: <ul style="list-style-type: none"> ▶ una escritura de confianza ▶ un juicio, impuesto o evaluación especial ▶ un cargo por parte de la asociación de propietarios 	Sí Sí Sí
7 Protección de gravamen del mecánico	Sí
8 Violaciones del pacto restrictivas (T19.1 aprobación)	Sí
9 La falta de acceso legal a la propiedad	
10 Violación del Pacto que da como resultado la reversión (T19.1 aprobación)	Sí
11 Invasión de límites, muros y vallas (Supresión de la encuesta a / k / a Área y Cobertura de límite)	Sí
12 Violaciones de contratiempos en la construcción (T19.1 aprobación)	Sí
10 La falta de acceso legal a la propiedad	Sí
11 Violación del Pacto que da como resultado la reversión	Sí
12 Invasión de límites, muros y vallas	Sí

Alguna cobertura adicional está sujeta a un deducible y límites máximos de responsabilidad en dólares. Para obtener más detalles sobre todas las coberturas, incluidas las coberturas descritas anteriormente, consulte los términos de la política en sí. Las copias están disponibles en su oficina local de TNT. La Política del propietario de TLTA está diseñada para la emisión de ciertas propiedades residenciales subdivididas y no está disponible para todas las propiedades. Consulte con su representante de título para conocer la disponibilidad.

Qué es Plica

Comprar, vender o refinanciar bienes raíces generalmente implica la transferencia de grandes sumas de dinero. Es imperativo que un tercero neutral, conocido como el Agente de custodia (Texas National Title), maneje la transferencia de estos fondos y documentos relacionados de una parte a otra. Al abrir una custodia para una transacción de refinanciamiento, el prestatario y el prestamista establecen los términos y condiciones del préstamo; es responsabilidad del Equipo de custodia de Texas National Title ver que estos términos se lleven a cabo siguiendo las instrucciones del contrato y del prestamista.

Deberes del agente de fideicomiso

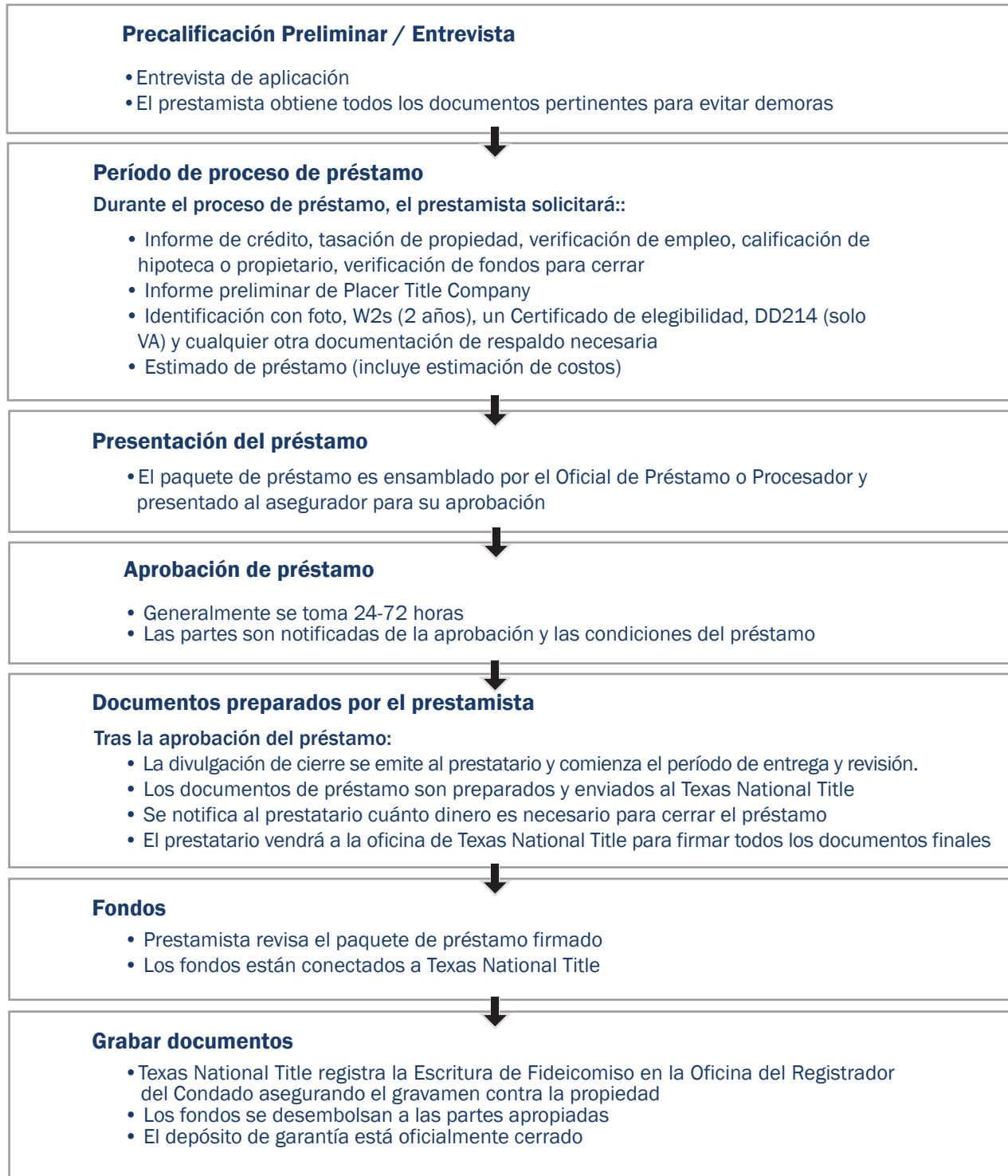
- Sirve como el tercero neutral y el enlace entre todas las partes involucradas
- Prepara un compromiso de título para determinar los artículos curativos antes de cerrar la propiedad
- Cumple con las condiciones del prestamista y prepara la documentación necesaria
- Facilita la encuesta de pedidos y la garantía del hogar según sea necesario
- Solicita las demandas de pago para que se pague cualquier cosa a través del depósito en garantía
- Recibe la divulgación de cierre, las instrucciones de cierre, los documentos, los fondos del prestatario y el archivo de revisiones para determinar que se han cumplido todas las condiciones de la instrucción del préstamo
- Cierra y firma la transacción
- Solicita autorización de fondos y fondos del prestamista
- Desembolsa los fondos autorizados por las instrucciones, incluidos los cargos por el seguro de título, las tarifas de registro, los honorarios del prestamista y el pago del préstamo
- Registra la escritura y otros documentos relacionados
- Emite la póliza de seguro de título para el prestatario y el prestamista

¿Qué debo proporcionar?

Se le pedirá que complete un Formulario de información del comprador como parte de la documentación. La información proporcionada en esta documentación es muy importante para tener un cierre sin problemas.

El Proceso de Préstamo

A menos que esté pagando en efectivo por su propiedad, deberá solicitar un préstamo hipotecario. Su prestamista puede explicarle las opciones de financiamiento actuales y ayudarlo a seleccionar el tipo de préstamo adecuado para su situación. A continuación se detallan los pasos para obtener un préstamo:



Costos de Cierre

A continuación se detallan algunos costos de cierre típicos en los que puede incurrir durante el proceso de compra de una vivienda. Su prestamista le proporcionará el CD y revisará los números.

Título Seguro Premium

Cuota pagada por un individuo para emitir un póliza del título del propietario.

Cargos de transferencia y asunción

Tasas cargadas por un prestamista para permitir que un nuevo comprador asuma el préstamo existente del vendedor.

Tarifas de inspección

El costo de las inspecciones realizadas.
Ejemplo: plaga, hogar, techo, etc.

Tarifas de grabación

Tasas evaluadas por la Oficina del Registrador del Condado para registrar documentos legales de una transacción de bienes raíces.

Tasas de Préstamo

Tasas cargadas por un prestamista en relación con el procesamiento de un nuevo préstamo. Estos pueden incluir puntos, tarifa de originación y informe de crédito junto con otras tarifas de procesamiento.

Interés prepago

Dependiendo de la hora del mes en que se cierra un préstamo, el cargo por viático puede variar desde el interés de un mes completo hasta algunos días de interés del día.

Tasas de Plica

Cargos cobrados por una compañía de títulos y / o escrow por los servicios prestados para coordinar el cierre y preparar los documentos necesarios para cerrar una transacción de bienes raíces.

Impuestos

Se puede exigir al comprador que reembolse al vendedor los impuestos a la propiedad, según el mes en que se cierre la transacción.

Comisión de Bienes Raíces

Una tarifa que generalmente paga el vendedor a un corredor de bienes raíces por los servicios prestados en la lista, que muestra, vende y consuma la transferencia de la propiedad.

Seguro para propietarios de casas

Los prestamistas típicamente requieren que se pague el primer año de incendio y seguro de riesgo de antemano en el CD mediante fondos de custodia.

Guía de impuestos a la propiedad

Los impuestos de la propiedad podrían afectar los gastos de cerrar el depósito en garantía. Consulte a continuación sobre cómo esto puede afectar su transacción.

La tasación y las exenciones fiscales se establecen para el año Todos los impuestos no pagados son un gravamen sobre la propiedad	Los impuestos no pagados del año anterior son morosos sujetos a ejecución hipotecaria	Aviso de valor de tasación enviado	Tasas de impuestos establecidas	Facturas enviadas Los impuestos son pagaderos de inmediato	Fecha límite para pagar
ENERO	FEBRERO	MAYO	JULIO	OCTUBRE	31 DE DICIEMBRE

NOTES

1. El dueño debe poseer la propiedad el 1 de enero para calificar para las exenciones aplicables.
2. Las fechas anteriores son estimaciones. Los tiempos pueden variar ligeramente dependiendo de la oficina de impuestos.

Calendario de reserva de Impound impositivo

MES DE CIERRE	NÚMERO DE MESES ESTIMADOS REQUERIDOS POR EL PRESTAMISTA PARA IMPUGNAR
Enero	4
Febrero	5
Marzo	6
Abril	7
Mayo	8
Junio	9
Julio	10
Agosto	11
Septiembre	12
Octubre	13 or 3 (depende de si los impuestos se pagan al cierre)
Noviembre	3
Diciembre	4

El número de meses que se muestran arriba son estimados y pueden variar de acuerdo con los requisitos individuales del prestamista.

FIRPTA

La disposición de un bien inmueble de los EE. UU. Por una persona extranjera (el vendedor) está sujeta a la retención del impuesto a la renta de la Inversión Extranjera en la Propiedad Inmueble de 1980 (FIRPTA). Esta regla del IRS requiere que el adquirente / comprador determine si se aplica la retención y, de ser así, remitir la retención al IRS. Si el comprador ha determinado que se aplica la retención de FIRPTA, el comprador y el vendedor pueden ordenar mutuamente al equipo de Escrow que deduzca el monto establecido, reúna los formularios correspondientes y los envíe al IRS en su nombre.

Dependiendo del precio de venta de la propiedad, un vendedor extranjero puede estar sujeto a una retención del 10% o 15% del precio de venta, a menos que ese vendedor califique para una de las siguientes exenciones:

- El precio de venta es de \$ 300,000.00 o menos y el comprador firma la Declaración Jurada de Ocupación del Comprador FIRPTA, que declara que está adquiriendo la propiedad real para su uso como residencia y que el comprador o un familiar inmediato del comprador residirá en la propiedad por al menos el 50% del número de días que la propiedad es utilizada por cualquier persona durante cada uno de los primeros dos períodos de 12 meses posteriores a la fecha de la transferencia. Tenga en cuenta que los familiares inmediatos son: cónyuge, hermanos, hermanas, antepasados, descendientes directos.
- El vendedor proporciona una certificación que declara que el vendedor no es una persona extranjera, lo que significa que es un residente de EE. UU. O un extranjero residente que vive en los EE. UU. y tiene un número de identificación fiscal de EE. UU.
- El comprador recibe una exención del IRS que excusa o reduce el monto de la retención antes del cierre de la plica.

Recordatorios útiles y Fuentes de asistencia

Poder legal

En el caso de que desee utilizar un poder notarial, los arreglos deben hacerse por adelantado con el equipo de fideicomiso y el prestamista. Si TNT no redacta el poder, nuestro personal legal debe aprobarlo. Estos arreglos deben hacerse lo antes posible.

Identificación

Por favor traiga una identificación apropiada con usted a TNT para que el Notario Público pueda verificar su identidad. Hay varias formas de identificación aceptables que se pueden usar. Éstas incluyen:

- Una licencia de conducir actual
- Pasaporte
- Tarjeta de identificación del Departamento de Vehículos Motorizados de Texas
- Identificación emitida por el estado

En Preparación Para su Firma

A continuación hay una lista de los artículos que necesitará en su cita para firmar documentos

Identificación

Hay varias formas aceptables de identificación que se pueden usar durante el proceso de custodia.

Éstas incluyen:

- ▶ Licencia de conducir actual del Departamento de Vehículos Motorizados del Estado de Texas
- ▶ Tarjeta de identificación del estado actual del Departamento de Vehículos Motorizados de Texas
- ▶ Pasaporte
- ▶ Otra tarjeta de identificación aprobada por Texas, siempre que tenga una fotografía, descripción de la persona, firma de la persona y un número de identificación

Consulte con su equipo de Escrow para obtener más información sobre las formas aceptables de identificación. Una de estas formas de identificación se debe presentar en la firma del depósito en garantía para que la firma sea notariada.

Requisitos del prestamista

Debe satisfacer los requisitos de su prestamista antes del cierre.

Seguro de incendio y peligro / Seguro de propietario

Su prestamista requerirá que se pague el primer año de las primas del seguro contra incendios y riesgos. Si está comprando un condominio, consulte con su profesional de bienes raíces para ver si su seguro se paga a través de las cuotas del propietario. Proporcione a su Prestador el nombre y el número de teléfono del agente de seguros para que se le envíe una copia del invicio al prestamista.

Advertencia urgente sobre fraude de cables e instrucciones de cableado:

¡Protéjase! Instrucciones importantes para los compradores:

- Solo le enviaremos instrucciones de cableado si lo solicita específicamente. Nadie de nuestras oficinas le enviará instrucciones de cableado si no nos lo ha pedido. Si recibe instrucciones de cableado de alguien y no las ha solicitado, llámenos desde el número en nuestro sitio web inmediatamente. No nos llame desde el número que figura en el correo electrónico o fax que recibió.
- ¡No confíe en las instrucciones de cableado enviadas por cualquier otra parte de la transacción!
- Preste mucha atención a las direcciones de correo electrónico en sus correos electrónicos. Solo deberían provenir de alguien @ texasnationaltitle.com. Una táctica común en los últimos tiempos ha sido cambiar la dirección por una letra o por puntuación solo para que una ojeada rápida no detecte el fraude.
- NUNCA envíe dinero por transferencia bancaria sin llamar a su equipo de TNT al número de nuestro sitio web para verificar primero las instrucciones de cableado, ¡incluso si esas instrucciones se enviaron por correo electrónico desde TNT!

Retrasos de Plica

Hay muchas situaciones o problemas con el título que pueden surgir durante el proceso de custodia que pueden causar que su transacción se demore o que tenga costos inesperados. A continuación hay una lista de las situaciones más comunes que causan problemas que se originan en el comprador. Recuerde informar siempre a su equipo de custodia y / o agente de préstamos tan pronto como tenga conocimiento de alguno de estos problemas.

- Compradores que salen de la ciudad sin establecer un poder legal. El uso de un poder notarial debe ser aprobado por la aseguradora del título y el nuevo prestamista del comprador. Si no se aprueba un poder, pueden incurrirse cargos adicionales de firma externa junto con un retraso en el cierre.
- Fondos adicionales para cerrar pueden ser necesarios.
- Método para mantener el título de la propiedad indeciso antes de la firma.
- El equipo de custodia no toma conocimiento de varios estados (por ejemplo, matrimonio, separación, sociedad doméstica registrada, propiedad exclusiva y separada, propiedades mantenidas en un fideicomiso, intercambio 1031, etc.).
- Requisitos del prestamista no satisfechos antes del cierre. Spouse absent at signing.
- Falta el cheque certificado o del cajero en el cierre, o una transferencia bancaria no fue arreglada.
- Las formas de identificación aceptables, incluida la licencia de conducir actual, el pasaporte o la tarjeta de identificación del DMV de Texas, no se proporcionan al momento de la firma.

El cierre está completo. ¿Ahora que?

Aquí hay algunas cosas que puede esperar una vez que se complete su cierre:

- Su profesional de bienes raíces puede hacer arreglos para la transferencia de llaves a la propiedad y se comunicará con usted para informarle cómo va a recibirlos.
- Se prepara una Declaración Final de Cierre y HUD o Divulgación de Cierre (cualquiera que sea aplicable), que muestre cómo se desembolsaron todos los fondos. Se envía una copia por correo al comprador y al vendedor mostrando su parte de la transacción. Si recibe un cheque de reembolso, se le enviará por correo con su Declaración de cierre a menos que haya hecho arreglos para recogerlo en nuestra oficina.
- Todos los documentos grabados a los que tiene derecho se le enviarán por correo después del cierre de la plica. Con frecuencia, estos documentos llegarán a usted directamente desde la Oficina del Registrador o el Secretario de Estado y pueden tomar varias semanas. Se enviará una escritura a los compradores.
- Y, por último, recibirá la Política de Título del Propietario del Texas National Title que lo reflejará como el propietario de la propiedad. Esto normalmente toma un período de tiempo para recibir y se le enviará por correo.

Lista de Control

Antes de tu mudanza...

Ocho semanas antes de mudarte

- Póngase en contacto con los motores para obtener estimaciones o reservar van en movimiento.
- Limpie su ático, sótano, cobertizo de almacenamiento y otras áreas de almacenamiento grandes.
- Inventario y evaluación de sus posesiones para determinar si algo se puede vender o donar. Plan a garage sale to sell unneeded items or arrange to donate them to charity.
- Comience a agotar las cosas que no puede mover, como alimentos congelados y productos de limpieza.

Seis semanas antes de mudarse

- Si se muda a pedido de un empleador, verifique qué gastos pueden reembolsarse.
- Localice todos los documentos de licencia y registro de automóviles.
- Para movimientos fuera de la ciudad, comuníquese con el IRS o su contador para obtener información sobre los gastos de mudanza que pueden ser deducibles de impuestos.
- Si algunos de sus productos deben almacenarse, haga los arreglos necesarios.
- Póngase en contacto con escuelas, médicos, dentistas, abogados y contadores y obtenga copias de sus registros personales o solicite el reenvío.
- Pregúntale al médico y al dentista para referidos. Obtener registros de nacimiento, registros médicos, etc.
- Notifique a su veterinario: a menudo se olvidan de las "mascotas astilladas". Asegúrese de que su veterinario sepa sobre su cambio de dirección.
- Transferir membresías para clubes y organizaciones cívicas. Solicitar cartas de presentación.
- Comience a recoger cajas y otros suministros móviles.

Cuatro semanas antes de mudarse

- Realizar notificaciones de cambio de domicilio: oficina postal, tarjeta de crédito y otras cuentas de facturación, suscripciones, amigos y parientes.
- Organice un transporte especial para su mascotas y plantas.
- Póngase en contacto con la empresa de servicios públicos y las empresas relacionadas (gas,

electricidad, agua, teléfono, televisión por cable, Internet y recolección de basura) para establecer el servicio en su nuevo hogar. Contacte a los vendedores actuales y solicite reembolsos por cualquier depósito.

- Comuníquese con las compañías de seguros (automotrices, propietarios o inquilinos, médicos, bomberos y vida) para coordinar la cobertura en su nuevo hogar.
- Si está empacando, compre cajas de embalaje de su empresa de mudanzas local. Empaque artículos que no necesitará el próximo mes.
- Haga arreglos para el transporte de automóviles; usted no conducirá usted mismo.
- Transfiera todas las recetas médicas a una farmacia en su nueva ubicación.
- Llame al servicio de mensajería del periódico, servicios de jardinería, etc. y establezca una fecha para cancelar.

Tres semanas antes de mudarse

- Asegúrese de que los arreglos de viaje y las reservas estén en orden.
- Haga arreglos para cerrar cuentas en su banco local y abrir cuentas en su nueva configuración regional. No olvide depositar y pagar automáticamente.

Dos semanas antes de mudarse

- Si se muda o entra a un edificio con elevadores, comuníquese con la administración del edificio para programar el uso de los elevadores.
- Póngase en contacto con la compañía de mudanzas para revisar y confirmar los arreglos para su mudanza.

Una semana antes de mudarse

- Retire el contenido de su caja de seguridad, recoja cualquier limpieza en seco, devuelva libros de la biblioteca y videos alquilados, etc.
- Verifique las fechas de conexión del servicio con nuevas compañías de servicios públicos.

Lista de Control

De dos a tres días antes de mudarse

- Descongele su congelador y refrigerador.
- Desconecte los electrodomésticos principales y prepárese para la mudanza. Debe solicitar a la compañía de gas que desconecte su secadora de gas, horno y cualquier otro artefacto a gas.
- Empaque una caja de artículos personales que se necesitarán inmediatamente en su nuevo hogar. Pídale a los motores que carguen esta caja por última vez o que la transporten ustedes mismos.
- Deje a un lado las cosas que está transportando usted mismo para que no sean cargadas erróneamente por la empresa de mudanzas. Esto incluye llaves de la casa, abridores de puertas de garaje, etc.
- Póngase en contacto con su empresa de mudanzas para confirmar el horario de llegada de la camioneta. Proporcione indicaciones para llegar a su nuevo hogar (incluya su itinerario, números de emergencia, etc.).
- Desenchufe todos los televisores con 24 horas de anticipación al día de mudanza para que estén a temperatura ambiente.

Día de la Mudanza...

- Registre todas las lecturas del medidor de servicios públicos (gas, eléctrico, agua).
- Lea su conocimiento de embarque e inventario cuidadosamente antes de firmarlos.
- Mantenga los contratos, facturas y otros papeles en movimiento en un lugar seguro hasta que se hayan pagado todos los cargos y se hayan resuelto todos los reclamos.
- Lleve joyas y documentos usted mismo o use correo certificado.
- Lleve suficiente efectivo o cheques de viajero para cubrir el costo de los servicios y gastos en movimiento hasta que realice conexiones bancarias en una nueva ciudad.
- Deje que un amigo o pariente cercano conozca la ruta y el horario que viajará, incluidas las paradas nocturnas.
- Revisa los armarios, cajones y estanterías para asegurarte de que están vacíos.
- Deje las llaves viejas que necesita el nuevo inquilino o propietario con Real Estate Professional o vecino.

En tu Nuevo Hogar...

- Compruebe el servicio de teléfono, gas, electricidad y agua.
- Controle la luz piloto en la estufa, calentador de agua, incinerador y horno.
- Verifique los electrodomésticos.
- Pregúntele a Mailman por correo retenido para su llegada.
- Tener una nueva dirección registrada en la licencia de conducir.
- Registre el auto dentro de los cinco días posteriores a su llegada al estado o enfrente una pena potencial.
- Visite las oficinas de la ciudad, regístrese para votar, obtenga información de la Cámara de Comercio.
- Registra a la familia en tu nuevo lugar de culto.
- Registrar niños en la escuela.
- Haga arreglos para recibir servicios médicos: doctor, dentista, recetas, etc..

Consejos de Embalaje...

- Termine de empacar y prepare una caja "esencial".
- Designe cajas y artículos para cargar los últimos en el camión en movimiento. Empaque maletas y objetos de valor por separado.
- Empaque una habitación a la vez y etiquete claramente cada caja con una descripción de los contenidos y la sala de destino (por ejemplo, cocina, oficina).
- Sea tan específico como sea posible cuando etiquete cajas. Hace que desempacar sea mucho más fácil.
- Mantenga razonable el peso de las cajas. Si es posible, coloque objetos pesados en cajas pequeñas para que sean más fáciles de transportar.
- Doble los artículos frágiles y use mucho material de amortiguación.
- Llene las cajas por completo, pero no sobrepase la caja.

Cuando todo esté empacado, asegúrese de que los artículos que necesita primero en su nuevo hogar estén cargados al último. Los artículos que pueda necesitar cuando llegue deben embalsarse y transportarse por separado. Para cada persona en su hogar, prepare un cambio de ropa, toallas, recetas, cepillo de dientes, sábanas y otros artículos personales. Prepare una bolsa de utensilios plásticos para comer, platos de papel, tazas, toallas de papel, papel higiénico, bolsas de basura, jabón, botiquín de primeros auxilios, refrigerios, bebidas, alimentos para sus mascotas y documentos legales importantes.

OFICINAS DE TEXAS NATIONAL TITLE

MIRA VISTA

2705 Bee Cave Rd, Suite 150
Austin, TX 78746
(512) 381-9910

183 N. / Oak Knoll

12515 Research Blvd.
Suite 130, Building 7
Austin, TX 78759
(512) 337-0913

360 / WESTLAKE

3600B N. Capital of Texas Hwy, Suite 110
Austin, TX 78746
(512) 337-0906

BUDA

589 N FM 1626, Suite 202
Buda, TX 78610
(512) 337-0925

DRIPPING SPRINGS

721 Hwy. 290 West, Suite 102
Dripping Springs, TX 78620
(512) 337-0940

WIMBERLEY

13600 Ranch Road 12, Suite D
Wimberley, TX 78676
(512) 337-0931

LAKE TRAVIS

1921 Lohmans Crossing Rd., Suite 200
Lakeway, TX 78734
(512) 337-0800

CEDAR PARK

305 Denali Pass, Suite A
Cedar Park, TX 78613
(512) 337-0300

ROUND ROCK

2300 Greenhill Drive, Suite 810
Round Rock, TX 78664
(512) 337-0900

*Cierres y gran servicio,
directamente!*

TNT
TEXAS NATIONAL TITLE
A MOTHER LODE COMPANY

WWW.TEXASNATIONALTITLE.COM