



MANUAL DEL VENDEDOR

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.



Equipo de Liderazgo

pictured left to right

Latra Szal
President

David Tandy
CEO

Michelle Piperi
Executive Vice President



Tabla de Contenidos

Una guía al proceso de cierre	1
La vida de un plica	2
Qué es plica.....	3
ABCD de un compromiso de título	4
Comprender el seguro de título	5
Cargos Estimados del Vendedor	6
Posibles costos de cierre.....	7
Términos de pago	8
Retrasos de plica	9
Recordatorios útiles y fuentes de asistencia	10
Instrucciones de cable.....	11

Bienvenido y gracias por elegir Texas National Title.

Entendemos que vender su casa puede ser un proceso complicado. Con Texas National Title, usted puede estar seguro de que su transacción se manejará con experiencia y cuidado.

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

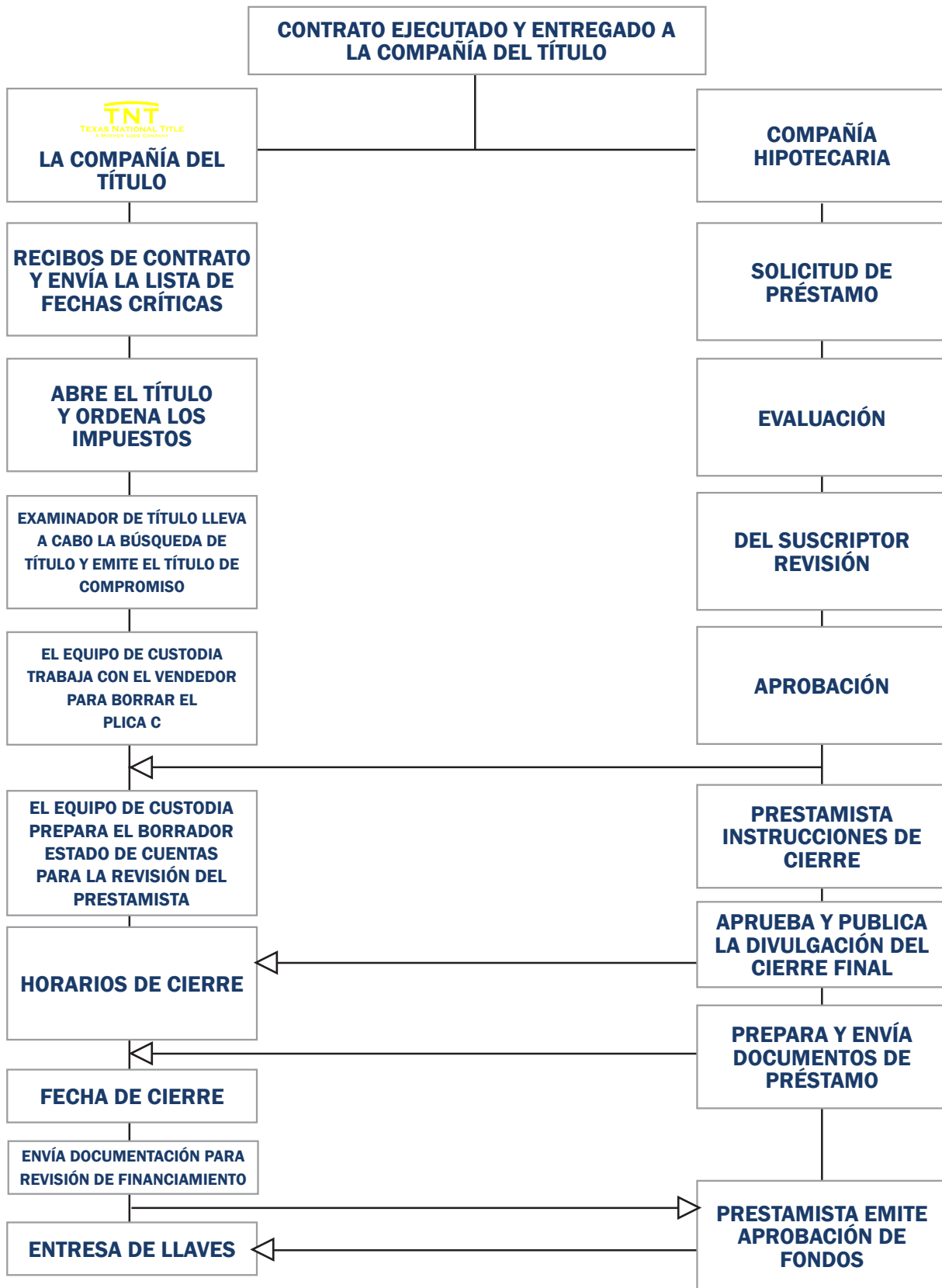
Número de teléfono

Dirección de correo electrónico

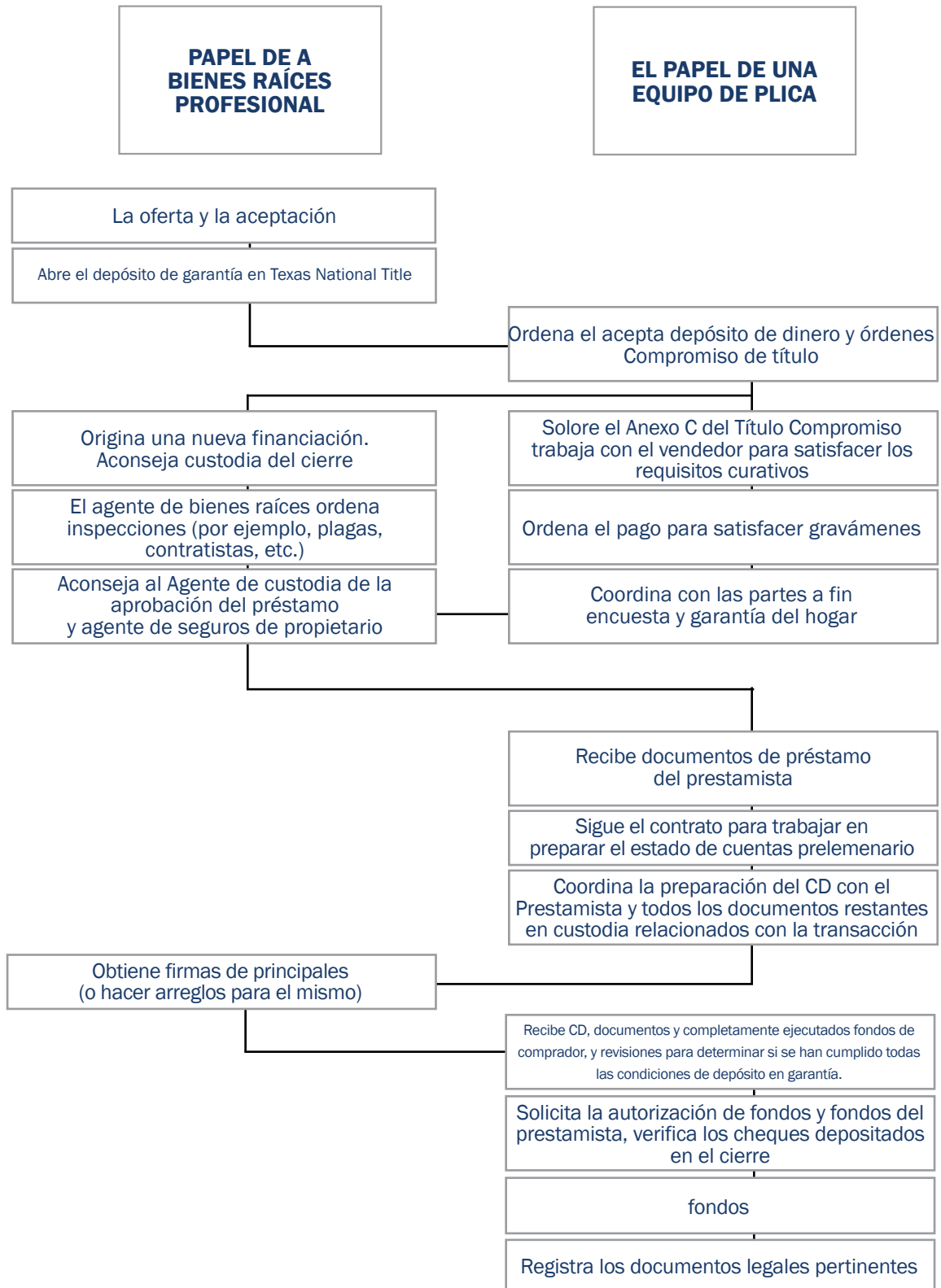
Dirección _____

Número de fax _____

Guía Para el Proceso de Cierre



La Vida de un Plica



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 plica

- 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 vendedor como parte de la documentación. Esta información es necesaria para prepararse para el cierre. El formulario de información del vendedor debe devolverse muy lo más pronto posible.

ABCD's de Título de Compromiso

Un compromiso de seguro de título (compromiso de título) proporciona al comprador los términos y condiciones por los cuales la compañía de título emitirá una póliza de seguro de título. El seguro de título protege a los compradores y prestamistas de errores y defectos en el título de los bienes raíces que se compran. Hay cuatro partes para un compromiso de título. Cada parte se llama un horario. Vea a continuación para comprender lo que describe cada cronograma.

Programa

A

“Hechos reales” Esta sección enumera los nombres del comprador, o “asegurado propuesto”, el prestamista del comprador, si corresponde, el monto de la póliza propuesta, el tipo de póliza que se compra, la descripción legal de la propiedad y el nombre del titular actual del título de la propiedad.

Programa

B

“Notificación del comprador” está dirigido al comprador y contiene una lista de excepciones estándar que la póliza de título no cubrirá. Lo que es más importante, el Anexo B enumera exclusiones y excepciones a la cobertura específica de la transacción, tales como convenios restrictivos, requisitos de retroceso, servidumbres y derechos de paso, y reservas de minerales.

Programa

C

“Claro para cerrar” Esta sección enumera los artículos que deben resolverse para transferir el título al nuevo propietario y para que la compañía de títulos expida su póliza de título al nuevo propietario. Los problemas del título pueden incluir gravámenes mecánicos, embargos fiscales, juicios, demandas, evaluaciones y otros tales gravámenes que afectan el título.

Programa

D

“Revelación” En esta sección se describen las partes que compartirán cualquier parte de las primas de seguro, incluidos suscriptores, agentes de título y abogados.

Por favor, póngase en contacto con su equipo de plica con cualquier pregunta específica sobre su compromiso con el título. Las preguntas de naturaleza legal deben dirigirse a un abogado con prácticas de seguro de título.

Comprender el Seguro de Título

¿Qué es el seguro de título?

Texas National Title trabaja para identificar y eliminar reclamos existentes contra una propiedad o discrepancias que nublan el título de una propiedad. El seguro de título lo indemniza contra ciertas pérdidas según los términos de la póliza. Antes del cierre, el Texas National Title examina cuidadosamente los registros públicos para identificar y eliminar posibles reclamaciones y defectos que puedan haber sido creados en el pasado. El Texas National Title funciona con “plantas de título” que contienen información sobre transferencias de propiedades y gravámenes que se remontan a muchos años atrás. Sin embargo, las reclamaciones pueden aparecer después de que se adquiere una propiedad. Los gravámenes no grabados pueden aparecer, los herederos desaparecidos pueden reclamar la propiedad o los impuestos pueden no haber sido pagados. La Política del propietario protege al nuevo propietario al proporcionar reparación legal y financiera para los reclamos cubiertos. Es importante comprar una Póliza de Propietario porque la Póliza de Préstamo solo protege al prestamista.

¿Por qué necesito seguro de título?

La mayor protección de un propietario es la Póliza de seguro del propietario. Muchos propietarios asumen que cuando compran una propiedad, la posesión de una escritura de la propiedad es todo lo que necesitan para probar que es su propiedad. Esto no es verdad. Ahí es donde comienza el seguro de título para proteger su inversión contra reclamaciones.

¿Qué protección recibiré de mi póliza de título?

Una póliza de seguro de título paga honorarios legales en defensa de reclamaciones permisibles contra la propiedad cubierta bajo su póliza. También contiene disposiciones para la indemnización por las pérdidas que resultan de un reclamo. A diferencia de otras formas de seguro, el seguro de título se paga con una tarifa única al cierre. La política sigue en vigencia siempre que usted o sus herederos mantengan el interés en la propiedad.

A continuación hay algunos ejemplos donde su la póliza de seguro de título lo protegería de reclamos contra su propiedad. Más ejemplos están disponibles en la página siguiente:

- Acciones forjadas, hipotecas, satisfacciones o liberaciones.
- Escritura de sociedad, acuerdo de asociación no autorizado.
- La escritura desafiada como dada bajo fraude, influencia indebida, o coacción
- Escritura ejecutada bajo un poder falso.
- Liberación inefectiva de hipoteca o gravamen anterior, obtenida fraudulentamente por un predecesor en el título.
- No divulgado pero registrado federal o embargo preventivo estatal.
- Juicio no divulgado pero registrado o gravamen de manutención de hijos / hijos.
- Derecho de acceso eliminado por ejecución hipotecaria en tierras vecinas.
- Herederos desaparecidos

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 restrictivos no divulgados	Sí
6 Hay un gravamen en su título porque hay: <ul style="list-style-type: none">▶ una escritura de plica▶ 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 Eliminación forzada de la estructura porque: <ul style="list-style-type: none">▶ Se extiende a otra tierra o a una servidumbre▶ Viola una restricción en el Anexo B▶ Viola una ley de zonificación existente	Sí Sí Sí
9 Violaciones del pacto restrictivas	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 cerca	Sí
13 Violaciones de contratiempos en la construcción	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.

Cargos Estimados del Vendedor

Costos estimados	Convencional	VA	FHA	Efectivo
Honorario del abogado	\$210+	\$210+	\$210+	\$210+
Comisión (por contrato)	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Puntos de descuento (negociables)	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Cuota de depósito de garantía	\$525	\$525	\$525	\$525
Póliza de Título del Propietario (Por Horario de Tasa)	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Grabacita registro (por contrato)	*Entre \$62 - \$150	*Entre \$62 - \$150	*Entre \$62 - \$150	*Entre \$62 - \$150
Reparaciones (por contrato)	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Impuestos (prorratedos)	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Certificado de impuestos	\$70	\$70	\$70	\$70
Servicio de impuestos	-	\$115	\$115	-
Inspección de termitas / polia	-	\$75+	-	-
Información de subdivisión (Si es aplicable)	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Encuesta (si corresponde)	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Cuota de garantía de política	\$2	\$2	\$2	\$2
Otro:	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Otro:	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Otro:	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Otro:	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____
Costos totales estimados	\$ _____	\$ _____	\$ _____	\$ _____

Ingresos estimados para el vendedor		Notas
Costos totales de cierre estimados	Poliza de título	\$ _____
	Comisión ____%	\$ _____
	Tarifas de cierre	\$ _____
	Honorarios legales	\$ _____
	Certificado de impuestos	\$ _____
	Grabación / registro	\$ _____
	Refacción	\$ _____
	Garantía de casa	\$ _____
	Información de subdivisión (Si es aplicable)	\$ _____
	Garantía de póliza	\$ _____
Otro: _____	\$ _____	
Otro: _____	\$ _____	
Costos totales de cierre estimados (A)	\$ _____	
Impuestos / pagos	Impuestos (hasta el cierre)	\$ _____
	Préstamos de pago (incluidos los intereses a través de la fecha de pago)	\$ _____
	Impuestos totales / pago (B)	\$ _____
Resumen	Precio de venta	\$ _____
	- Costos totales de cierre estimados (A)	- \$ _____
	- Impuestos totales / pago (B)	- \$ _____
	= Ingresos estimados para el vendedor	= \$ _____
		<p>Preparado por: _____</p> <p>Iniciales del vendedor para acusar recibo: _____, _____</p> <p>Los cargos estimados anteriores son convencionales para las transacciones que involucran propiedades en el área del Gran Austin solamente y están sujetas a cambios sin previo aviso.</p> <p>Nota: Se puede requerir que el vendedor pague algunos costos de cierres directamente a los proveedores de servicios antes del cierre.</p> <p>Las prorrations se calculan hasta la fecha de cierre. El interés se prorratea solo en transacciones de asunción.</p> <p>*Se cobrarán los cargos reales del condado, ya que varían según el condado.</p>

Posibles Costos de Cierre

Garantía de casa

Un plan de garantía para el hogar cubre los artículos relacionados con los aspectos mecánicos, eléctricos y de plomería del hogar. Algunos electrodomésticos pueden estar cubiertos también.

Antes de la venta de la propiedad, un vendedor puede optar por comprar un plan de garantía de la vivienda para cubrir el costo de cualquier reparación incurrida durante el período de cotización. También es común que un vendedor compre el plan de garantía del hogar para el comprador. La mayoría de los planes de garantía para el hogar se pueden pagar al cierre del depósito de garantía en la divulgación de cierre.

El proceso de inspección / tasación / reparaciones

Si el comprador está obteniendo un nuevo préstamo para comprar la casa, el prestamista del comprador requerirá que se lleve a cabo una tasación para evaluar el valor justo de mercado de la propiedad. Un tasador con licencia recopilará datos sobre hogares similares a los suyos en el área.

El tasador programará una cita para visitar el hogar. Tomará medidas, dibujará un plano, tomará fotos interiores y exteriores de la casa y analizará el estado de la casa, sus mejoras y comodidades.

Además, un comprador puede optar por que la propiedad sea inspeccionada también por un inspector tercero autorizado.

El inspector también programará una cita para visitar el hogar. Al igual que el tasador, tomarán fotos interiores y exteriores; sin embargo, están ahí para analizar y divulgar solo la condición de la propiedad y el contenido.

El tasador y el inspector le proporcionarán al comprador un informe de sus hallazgos unos días después de sus visitas. Se le notificará si el prestamista del comprador le exige realizar reparaciones antes de que el comprador reciba el préstamo. Si se requieren reparaciones, el tasador regresará después de que se completen las reparaciones para revisar el trabajo. Se puede cobrar una tarifa de reinspección.

Términos de Pago

Como título de servicio completo y compañía de plica, "TNT" facilita el manejo de todos los dineros en una transacción de bienes raíces. El pago de un préstamo es el recibo de fondos del comprador y el pago de cualquier obligación del vendedor en una transacción de bienes raíces. A continuación se encuentran los términos comúnmente utilizados con respecto a esta parte del proceso.

Prefiguras

En TNT, obtenemos el estado de resultados directamente del prestamista de pagos del vendedor. No podemos aceptar declaraciones de pago proporcionadas por el vendedor o el agente de bienes raíces.

Demandas

En TNT, una demanda de pago debe ser específica de la propiedad que está en custodia. Las declaraciones de pago deben presentarse en formato escrito o electrónico de la compañía o persona que lo emitió. Un equipo de custodia solicitará una demanda actualizada si es necesario. El Equipo de plica debe tener un estado de pago actual válido hasta el día del cierre para cerrar.

Impuestos

Al cierre de la plica, el agente de custodia pagará y prorrateará los impuestos sobre los bienes inmuebles en función de las últimas cifras de impuestos disponibles, según sea necesario.

Reembolsos

El prestamista del vendedor es responsable de reembolsar cualquier pago en exceso o cuenta de depósito en garantía directamente al vendedor después del cierre. Esto puede tomar entre 30 y 60 días y un vendedor debe hacer un seguimiento con su prestamista una vez que hayamos cerrado y fundado.

Cheques de desembolso

TNT sigue las instrucciones de cada demanda de pago. Si la demanda exige que se corte un cheque, el equipo de custodia cumplirá con la solicitud. Los cheques de desembolso también se pueden emitir de acuerdo con las instrucciones y facturas en el archivo de plica también (por ejemplo, garantía del hogar, inspecciones de propiedades, autorización de dispersión del corredor, etc.).

Transferencias electrónicas

TNT puede recibir y desembolsar fondos mediante transferencia bancaria electrónica. El equipo de custodia transferirá los fondos según las instrucciones provistas al depósito de garantía. El vendedor debe llevar las instrucciones de cableado al cierre.

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 con el vendedor. Recuerde informar siempre a su equipo de plica / o agente de préstamos tan pronto como tenga conocimiento de alguno de estos problemas.

- Los vendedores que salen de la ciudad sin establecer un poder notarial, revisados y aprobados por la aseguradora del título.
- No presentar la información del titular del gravamen sobre los préstamos existentes en custodia.
- La información y los honorarios de la Asociación de Propietarios no se proporcionan al equipo de plica por adelantado.
- La tarifa de documentación prepago de la Asociación de Propietarios no se paga de manera oportuna.
- El equipo de plica no se enteró de la construcción reciente en la propiedad.
- El equipo de custodia no toma conocimiento de varios estados (por ejemplo, matrimonio, pareja doméstica registrada, separación, propiedad exclusiva y separada, muerte del vendedor, propiedades mantenidas en un plica, quiebra, vendedor fuera del estado o fuera del país, intercambio 1031 , servidumbres, etc.).
- El vendedor está incapacitado.
- Vendedor fallecido sin un número de identificación tributaria.
- Vendedor extranjero sin un número de identificación fiscal.
- El equipo de plica no es notificado cuando surgen fallos durante el período de depósito en garantía.
- Plica no notificado que la venta de la propiedad incluye una casa móvil que deberá ser transferida.
- Todos los embargos en el Compromiso por el Título no han sido cancelados o la información de pago no se ha proporcionado al equipo de plica.
- 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.
- Nombre en la identificación diferente del nombre en el que se lleva a cabo el título.
- Arreglos para transferir o transferir fondos a otra cuenta de depósito en garantía, banco o inversión, no realizados por adelantado con el equipo de depósito en garantía.

Recordatorios útiles y Fuentes de Asistencia

Pagando sus préstamos existentes

Todos los préstamos deben ser pagados al cierre de la plica. El vendedor debe proporcionar información de embargo completa al Equipo de depósito en garantía. El vendedor debe estar preparado para proporcionar su nombre, número de seguro social, número de préstamo, dirección y número de teléfono de cada prestamista. El equipo de custodia necesitará esta información para solicitar una demanda de pago del préstamo y posteriormente pagar el préstamo.

La información de la Asociación de Propietarios también puede ser requerida si usted está vendiendo una propiedad ubicada en una asociación de propietarios.

Transferencia de fondos de depósito en garantía

Si desea transferir o transferir fondos a otro cierre, los arreglos deben hacerse con anticipación con su equipo de depósito en garantía.

Poder legal

En caso de que desee utilizar un poder notarial, los arreglos deben hacerse con anticipación con el Equipo de depósito en garantía. 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 fedetario 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

Tax-Deferred §1031 Exchange

Si la propiedad que está vendiendo es una propiedad de inversión y los ingresos de la venta se utilizarán para comprar otros bienes inmuebles de inversión de “Me gusta”, es posible que desee considerar un intercambio con impuestos diferidos. El intercambio es un enfoque reconocido por el Servicio de Impuestos Internos (IRS) para diferir los impuestos sobre ganancias de capital. El IRS reconoce el uso de un Acomodador o un Intermediario calificado a lo largo de su transacción como puerto seguro.

Para acercarse con precisión a un intercambio, familiarícese con las reglas y regulaciones que subyacen a dicha transacción con impuestos diferidos o libre de impuestos. Sugerimos que vea a su abogado de impuestos o profesional de impuestos y asesore a su equipo de plica al inicio de su transacción.

Instrucciones de Cable

Vendedores:

- Le enviaremos instrucciones de cableado a través de DocuSign al comienzo de la transacción que se incluyen con un Formulario de información del comprador. No enviaremos instrucciones posteriores y, si recibe un nuevo conjunto de instrucciones, debe asumir que son fraudulentas. Nadie de nuestra oficina enviará un segundo juego.
- Si desea que su dinero esté cableado, lleve sus instrucciones de cableado a su cierre. No podemos aceptar las instrucciones de cableado enviadas por correo electrónico una vez que haya salido de la mesa de cierre.
- No envíe por correo electrónico o fax sus instrucciones de cableado antes del cierre a menos que pueda enviarlo de forma segura.
- Si está firmando fuera del sitio, incluya sus instrucciones de cableado con su paquete de cierre. Nuestro equipo deberá llamarlo para verificar las instrucciones antes de que se pueda enviar el producto.

**Cada vez que tenga preguntas sobre las instrucciones de cableado, por favor llame su equipo en Texas National Title! **

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