

INFORMACIÓN ACERCA DE LA TRANSACCIÓN DE SU NUEVA CASA CON FIRST AMERICAN



INFORMATION ABOUT YOUR NEW HOME ESCROW AT FIRST AMERICAN

The information in this brochure will help you become more comfortable with the Escrow Process you are about to begin.

We hope to answer your questions in advance and provide you with step-by-step information that will clarify your part in this process.

We welcome any questions you may still have after reading this information. Please feel free to call us.

La información en este folleto le ayudará a sentirse más cómodo con el proceso de plica que está por comenzar.

Esperamos responder sus preguntas por adelantado y proveerle información para aclararle paso a paso cuál es su papel en este proceso.

Si tras haber leído esta información aun tiene preguntas, con gusto se las responderemos. No dude en llamarnos.



*First American
Title Company*



What exactly is an Escrow?

An escrow is an independent “stake-holder” account and is the method by which the interests of all parties to the transaction are protected.

Your escrow was created shortly after you executed your contract to purchase your new home. The escrow becomes the depository for all monies, instructions and documents pertaining to the purchase of your new home. Any questions or requirements you may have concerning the home itself, such as appliances and repairs, are not a part of the escrow, but rather, matters between you and your homebuilder.

Escrow services in California are generally provided by title companies.

Opening Escrow...

How does the escrow process work?

The escrow officer prepares escrow instructions based on the terms of your purchase agreement and your lender’s requirements. Other elements of the escrow include hazard insurance, title insurance and the grant deed from the seller to you. Escrow cannot be completed until all the requirements set forth in the instructions have been satisfied.

How do I open an escrow?

You will not have to open the escrow; it will be done for you. As soon as you execute your purchase agreement, your homebuilder will deposit your initial down payment into your escrow account at First American (or into a trust account with your homebuilder).

How will I know where my deposit money has gone?

Written evidence of your deposit is generally included in the copy of your purchase contract. Your funds will then be deposited into a separate escrow or trust account.

¿Exactamente qué es una plica?

Una plica es una cuenta de depósito que se establece en una entidad independiente y es el método que asegura la protección de los intereses de todas las partes de la transacción.

Su cuenta de plica se creó poco después de que firmó el contrato para comprar su casa. La plica se convierte en el depositario para todos los dineros, instrucciones y documentos pertenecientes a la compra de su nueva casa. Cualquier pregunta o requisito que pueda tener acerca de la casa en sí, tales como los electrodomésticos y reparaciones no son parte de la plica, sino asuntos entre usted y el constructor.

Los servicios de plica en California generalmente los proveen las compañías de título.

La apertura de la plica...

¿Cómo funciona el proceso de plica?

El agente de plica prepara las instrucciones basadas en los términos de su contrato de compra-venta y los requisitos de la entidad crediticia. Otros elementos de la plica incluyen: seguro contra siniestros, seguro de título y el traspaso de la escritura del vendedor a usted. La plica no puede cerrarse hasta tanto se hayan satisfecho todos los requisitos que indican las instrucciones.

¿Cómo inicio la plica?

Usted no tiene que iniciar la plica, sino que la compañía de título lo hará automáticamente. Tan pronto firme su contrato de compra-venta, la compañía constructora depositará su cuota inicial en una cuenta de plica en First American (o en una cuenta fiduciaria con su compañía constructora).

¿Cómo sé dónde está el dinero de mi depósito?

Por lo general, se adjuntan pruebas por escrito de su depósito con la copia de su contrato de compra-venta. Luego, sus fondos se depositarán en una cuenta de plica separada o cuenta fiduciaria.

I've selected my home, executed my purchase agreement, made my purchase deposit and an escrow has been opened.

What do I do next?

Unless you are paying all cash, the next step will be to apply for a mortgage loan. Your sales agent will be able to assist you in selecting a lender.

The Loan Process...

How does the loan process work?

Often the homebuilder will arrange a lending source for favorable financing for you. If not, you will select a lender. You will be required to complete a loan application which will require personal and financial information.

What happens after I submit the loan application?

The lender will issue you a "good faith" statement, which will estimate your total costs for the purchase of your new home. The lender will require that you obtain hazard/fire insurance if you are purchasing a detached home. However, if you are buying an attached home, there may already be a master hazard policy. Check with your sales person on this. The lender will also require that you obtain title insurance and may have other requirements that will need your attention prior to the close of escrow.

When the loan is approved, what's next?

When your loan is approved and the loan documents are sent to our New Home Center, your "escrow instructions" will be prepared.

Escrow Instructions...

What are escrow instructions?

Escrow instructions define all the conditions that must occur before the transaction can be finalized. Your escrow instructions, prepared by First American, represent your written statement to the escrow holder (First American Title)

He seleccionado mi casa, firmado el contrato de compra-venta, he dado mi depósito y se ha iniciado la plica.

¿Qué hago ahora?

A menos que vaya a pagar toda la cantidad en efectivo, el siguiente paso será hacer una solicitud para el préstamo de la hipoteca. Su agente vendedor podrá ayudarle a escoger una entidad crediticia.

El proceso del préstamo...

¿Cómo es el proceso del préstamo?

Con frecuencia la compañía constructora le consigue una entidad crediticia con financiamiento favorable para usted. O, usted puede escoger una entidad crediticia. Tendrá que llenar una solicitud de préstamo donde se le pide información personal y financiera.

¿Qué pasa una vez que entregue la solicitud para el préstamo?

La entidad crediticia le dará un estado de cuenta de "buena fe", donde calcula el costo total de la compra de su nueva casa. La entidad crediticia le exigirá seguro contra incendio y siniestros si compra una casa individual. Sin embargo, si compra una casa anexa a otra, posiblemente ya exista una póliza contra siniestros. Pregúntele a su agente vendedor acerca de esta posibilidad. La entidad crediticia también le exigirá que obtenga seguro de título y es posible que tenga otros requisitos con los que usted tendrá que cumplir antes del cierre de la plica.

Una vez que esté aprobado el préstamo, ¿qué sigue?

Cuando esté aprobado su préstamo y se hayan enviado los documentos a nuestro Centro de Casas Nuevas, se le prepararán las "instrucciones de plica."

Instrucciones de plica...

¿Qué son las instrucciones de plica?

Las instrucciones de plica definen todas las condiciones que tienen que existir antes de que pueda finalizarse la transacción. Sus

protecting your interests. Your escrow instructions specify, in a debit and credit format, the disposition of your purchase funds. They also provide for title protection for your home.

When and where do I sign escrow instructions?

Your escrow officer will contact you to make an appointment for you to sign your escrow instructions and final loan papers. At this time, the escrow officer will also tell you the amount of money you will need (in addition to your loan funds) to purchase your new home. Your loan funds will be sent directly to the escrow by the lender. Typically, you will sign your escrow instructions and loan documents at one of the First American Title's New Homes Escrow Centers, (unless otherwise notified). **A directional map is included with this folder.**

Your Appointment...

What do I need to do before my appointment to sign the escrow papers?

Cashier's Check

Obtain a cashier's check or certified check issued by a California institution made payable to First American Title in the amount indicated to you by your escrow officer or escrow assistant. You may, of course, wire these funds to us and your account will be credited immediately upon our receipt. A personal check may delay the closing since First American is required by law to have "good funds" (check has cleared) before disbursing funds from escrow. Similarly, an out of state check could cause a delay in closing due to delays in clearing the check.

Lender's Requirements

Make sure you are aware of your lender's requirements and that you have satisfied those requirements before you sign escrow instructions.

instrucciones de plica, preparadas por First American, son constancia por escrito de que el tenedor de plica (First American Title) protegerá sus intereses. Las instrucciones de plica especifican, en un formato de débitos y créditos, la administración de sus fondos para la compra. También le proveen seguro de título para su casa.

¿Dónde y cuándo firmo las instrucciones de plica?

Su agente de plica le contactará para hacer una cita para que firme las instrucciones de plica y los documentos finales del préstamo. El agente de plica también le dirá la cantidad de dinero que necesitará (además de los fondos de los préstamos) para la compra de su nueva casa. La entidad crediticia enviará los fondos de su préstamo directamente al tenedor de plica. Por lo general, usted firmará las instrucciones de plica y los documentos en uno de los Centros de Casas Nuevas de First American Title, a menos que le den otras instrucciones. **Dentro de esta carpeta se le adjunta un mapa.**

Su Cita...

¿Qué necesito hacer antes de mi cita para firmar los papeles de plica?

Cheque de gerencia

Obtenga un cheque de gerencia o un cheque certificado expedido por una institución bancaria de California pagable a First American Title por la cantidad que le indique el agente de plica o su ayudante. Por supuesto que usted puede hacernos la transferencia de estos fondos y de esa manera se le acreditarán a su cuenta inmediatamente los recibamos. Un cheque personal podría demorar el cierre ya que la ley exige que First American verifique los fondos (cuando se paga el cheque) antes de desembolsar los fondos de la plica. Así también un cheque de otro estado puede retardar el cierre debido a las demoras para verificarlo.

Requisitos de la entidad crediticia

Asegúrese de estar enterado de los requisitos de la entidad crediticia y de haberlos satisfecho antes de firmar las instrucciones de plica.

Hazard/Fire Insurance

If you are purchasing a single family, detached home (or in some cases, a townhome), be sure to order your hazard/fire insurance once your loan has been approved. We will be happy to assist you in obtaining an insurance quote from First American Property and Casualty Insurance Company. (There is a form included within this folder). Call your escrow officer with the insurance agent's name and phone number so that he or she can make sure the policy complies with your lender's requirements. You must have your insurance in place before the lender will send money to escrow.

Identification

Please bring either your valid driver's license or passport with you to your escrow appointment. This is needed so that your identity can be verified by a notary public. It's a routine, but necessary step for your protection.

Title to Home

Decide how you wish to hold title to your new home. You will need to make this decision prior to your escrow appointment. You may want to consult a real estate expert before you decide. A list of the common types of property ownership is included for your information on a separate sheet accompanying this brochure. Merely bring your decision on this matter to your escrow appointment.

After the Sign-Off...

What's the next step after I've completed my sign-off?

After you have signed all the necessary instructions and documents, the escrow officer will return them to the lender for a final review. This review usually occurs within a couple of days and upon completion, the lender is ready to fund your loan and advises the escrow officer.

Seguro contra siniestros/incendios

Si usted va a comprar una casa individual, para una sola familia (o, en algunos casos una casa estilo "townhome") asegúrese de ordenar su póliza de seguros contra siniestros/incendios una vez que le hayan aprobado su préstamo. Con gusto le ayudaremos a obtener una cotización de First American Property and Casualty Insurance Company. (Se le ha adjuntado una planilla con esta carpeta.) Llame a su agente de plica para darle el nombre y número de teléfono de su agente de seguros; para que él pueda asegurarse que la póliza llena los requisitos que exige la entidad crediticia. Su seguro debe estar en vigencia antes de que la entidad crediticia envíe el dinero a la plica.

Identificación

Por favor lleve su licencia de manejar o su pasaporte a la cita de plica. Esto es necesario para que el escribano pueda verificar su identidad. Este paso es rutinario, pero es necesario para su protección.

El Título de su nueva casa

Decida cómo desea establecer el título de su nueva casa. Deberá hacer esta decisión antes de la cita para firmar la plica. Es posible que desee consultar con un experto en bienes raíces antes de tomar su decisión. Para su información, le enviamos junto con este folleto una hoja separada con la lista de las formas más comunes de establecer el título de una propiedad. Simplemente infórmenos su decisión cuando vaya a su cita de plica.

Después de haber firmado...

¿Cual es el siguiente paso una vez que haya firmado?

Después de que haya firmado todas las instrucciones y documentos necesarios, el agente de plica se los devolverá a la entidad crediticia para la revisión final. Esta revisión generalmente ocurre en el transcurso de un par de días; una vez finalizada la revisión la entidad crediticia está lista para transferir los fondos de su préstamo e informará al agente de plica.

What is an “escrow closing”?

It's the culmination of the transaction. Usually a **Grant Deed** and **Deed of Trust** are recorded within one working day of the escrow's receipt of loan funds. This completes the transaction.

When will I receive the deed?

The original deed to your home will be mailed directly to you at your new home by the County Recorder's office. This usually takes several weeks, sometimes longer, depending on their volume. Your policy of Title Insurance will also be mailed to you from First American Title.

Helpful Reminders

- 1) Make sure you are aware of your **lender's requirements** and that you have satisfied those requirements before you sign your escrow papers.
- 2) Be sure that your **hazard/fire insurance** has been ordered and that you have given your fire insurance agent's name and phone number to your escrow officer.
- 3) You'll need to bring a **cashier's check or certified check** to the title company for the remainder of the purchase price. Either type of check should be from a California bank or a savings and loan. Get the exact amount of the balance due from your escrow officer by telephone before your appointment for signing the papers. The check should be made payable to First American Title.
- 4) In the event that you wish to **transfer funds** from another escrow or **wire transfer funds**, an easy arrangement can be made in advance with the escrow officer.
- 5) In the event that you wish to use a **power of attorney**, arrangements must be made one or two weeks in advance with the escrow officer, and the power of attorney must be approved by your lender.
- 6) Please bring either your valid **driver's license or passport** with you to your escrow signing appointment. This is needed so that your identity can be verified by the notary public.

¿Qué es el “cierre de plica”?

Es la culminación de la transacción. Por lo general se registra ya sea una **Escritura de Transferencia** o una **Escritura de Fideicomiso** a más tardar un día hábil después del recibo de los fondos del préstamo. Esto completa la transacción.

¿Cuándo recibiré la escritura?

La escritura original de su casa se la enviará directamente a su nueva casa la Oficina de Registros del Condado. Esto generalmente tarda varias semanas, a veces más, según la cantidad de trabajo que tengan. La póliza de Seguro de Título también se la enviará por correo First American Title.

Recordatorios

- 1) Averigüe cuáles son los **requisitos de su entidad crediticia** y asegúrese de cumplir con ellos antes de firmar sus documentos de plica.
- 2) Asegúrese de ordenar su **póliza de seguro contra siniestros/incendios** y de darle a su agente de plica el nombre y número de teléfono de su agente de seguros.
- 3) Necesitará llevar un **cheque de gerencia o cheque certificado** a la compañía de título por el saldo que reste sobre el precio de compra. Cualquiera de los dos cheques debe ser de un banco o caja de ahorros de California. Antes de su cita para firmar los documentos llame por teléfono al agente de plica para obtener la cantidad exacta del saldo a pagar. El cheque debe ser pagable a First American Title.
- 4) En caso de que usted desee **transferir fondos** de otra cuenta de plica o **transferir fondos por medio de un giro**, puede hacer arreglos por adelantado con el agente de plica.
- 5) En caso de que usted desee usar un **poder**, tendrá que hacer arreglos, una o dos semanas por adelantado, con el agente de plica. La entidad crediticia tendrá que aprobar el poder.
- 6) Por favor lleve su **licencia de manejar vigente** o su **pasaporte** a la cita para firmar los

7) Decide how you wish to **hold title** to your new home. You need to make this decision prior to your escrow appointment. You may want to consult a real estate expert before you decide. A list of the common types of property ownership is included for your information on a separate sheet within this folder.

The following is a brief list of the best sources for assistance for certain common questions:

- 1) **Details of your purchase agreement:** Sales Representative
- 2) **Final amounts needed to close escrow (after receipt of loan papers):** Escrow Officer or Escrow Assistant
- 3) **Possession and key to home:** Sales Representative
- 4) **Hazard / Fire Insurance:** Insurance Agent, or refer to the First American Property and Casualty Insurance Company form included with this folder.
- 5) **Loan requirements and financial matters:** Lender or Mortgage Company
- 6) **Escrow Instructions (review at title company on sign-off day):** Escrow Officer or Escrow Assistant
- 7) **How to take title or ownership:** Real Estate Expert
- 8) **Questions regarding property tax impounds:** Lender or Mortgage Company



documentos de plica. Esto es necesario para que el escribano pueda verificar su identidad.

7) Decida cómo desea **establecer el título** de su nueva casa. Deberá tomar esta decisión antes de la cita para firmar la plica. Es posible que desee consultar con un experto en bienes raíces antes de tomar su decisión. Para su información le enviamos junto con este folleto una hoja separada con la lista de las formas más comunes de establecer el título de una propiedad.

A continuación hay una breve lista de las mejores fuentes de información para algunas de las preguntas más comunes:

- 1) **Detalles de su contrato de compra-venta:** Representante de ventas
- 2) **Cantidades finales que se necesitan para cerrar la plica (después de recibir los documentos del préstamo):** Agente de plica o su asistente
- 3) **Entrega y llaves de la casa:** Representante de ventas
- 4) **Seguro contra siniestros/incendios:** Agente de seguros, o lea la planilla de First American Property and Casualty Insurance Company incluida con esta carpeta
- 5) **Requisitos del préstamo y asuntos financieros:** Entidad crediticia o Compañía de hipotecas
- 6) **Instrucciones de plica (revíselas en la compañía de títulos el día que va a firmarlas):** Agente de plica o su asistente
- 7) **Cómo establecer el título de la propiedad:** Experto en bienes raíces
- 8) **Preguntas acerca de los embargos para incluir los impuestos sobre la propiedad en su cuota mensual:** Entidad crediticia o Compañía de hipotecas.

