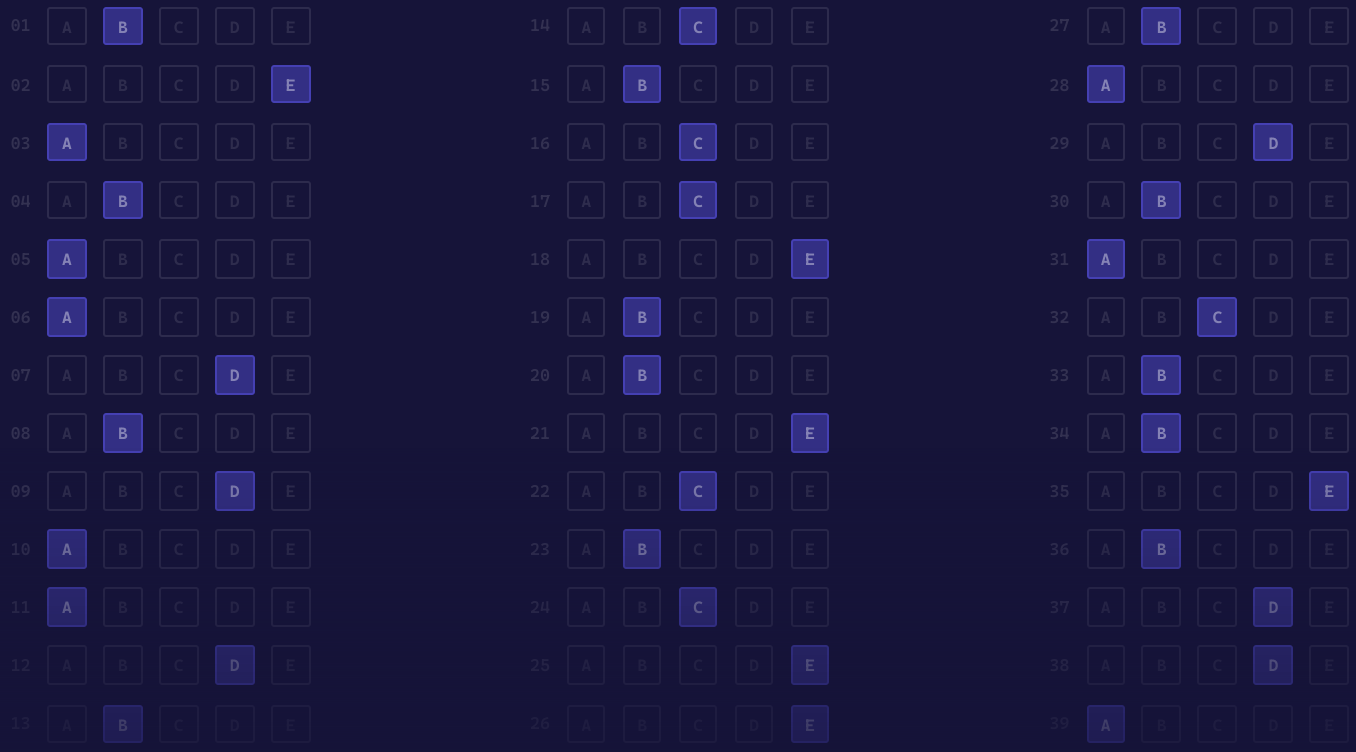
MOMETRIX
SMARTER PREP. BETTER RESULTS.



PRACTICE QUESTIONS

Utah Insurance

1744

Producers Title Examination Exam (Spanish)

EDITION	QUESTIONS	FORMAT
Demo	9	Limited Edition PDF

WEB www.mometrix.net

SUPPORT support@mometrix.net

Before you begin

What this is

9 practice questions for Utah Insurance `1744`, each with its answer key and an explanation. Answer a question before you read its key — the explanation is worth more once you have committed.

If something looks wrong

Send us three things and we will check it:

- the exam code, `1744`
- the question number
- the email address on your order

Write to **support@mometrix.net**. We reply within one business day.

mometrix.net

QUESTION 1 SINGLE CHOICE

¿Cuál es la función principal de una póliza de seguro de título para el propietario?

A Cubrir los daños estructurales de la vivienda contra incendios y riesgos naturales

B **Proteger al propietario contra pérdidas financieras derivadas de defectos en el título de propiedad que existían antes de la fecha de la póliza**

C Garantizar el pago puntual de la hipoteca del propietario ante el acreedor

D Asegurar el valor de reventa de la propiedad frente a las fluctuaciones del mercado inmobiliario

ANSWER B

WHY La función principal de la póliza de seguro de título de propietario es proteger al propietario contra pérdidas económicas originadas por defectos, gravámenes o reclamaciones sobre el título que existían antes de la fecha de emisión de la póliza. Las opciones A, C y D describen coberturas o garantías que corresponden a otros productos, como seguros de propiedad, hipoteca o valor de mercado.

QUESTION 2 SINGLE CHOICE

Una póliza de título de préstamo (lender's policy) protege principalmente a:

A El vendedor de la propiedad

B El propietario actual durante toda su vida

C **La institución acreedora que financia la compra**

D La compañía de seguros de título

ANSWER C

WHY La póliza de título del prestamista (lender's policy) ampara a la institución financiera que otorga el préstamo, garantizando que su garantía hipotecaria está protegida frente a defectos del título. Esta póliza permanece vigente solo mientras el préstamo esté activo, a diferencia de la póliza del propietario, que protege mientras el asegurado o sus herederos mantengan la propiedad.

mometrix.net

QUESTION 3 SINGLE CHOICE

¿Qué documento público se utiliza normalmente para establecer la cadena de titularidad (chain of title) de una propiedad?

A La declaración jurada del vendedor

B La escritura (deed) registrada en los registros públicos

C La tasación del prestamista

D El contrato de compraventa privado entre las partes

ANSWER B

WHY La cadena de titularidad se establece principalmente mediante las escrituras (deeds) que se otorgan en cada transferencia de la propiedad y que deben ser presentadas para su inscripción en el registro público (Recorder's Office). Estas escrituras públicas permiten reconstruir históricamente quién ha sido dueño del inmueble y verificar la validez de cada transferencia.

QUESTION 4 SINGLE CHOICE

Un gravamen (lien) no pagado del propietario anterior que aparece después del cierre de la transacción representa un ejemplo de:

A Un riesgo asegurado por la póliza del propietario

B Un defecto cubierto por la búsqueda del título pero excluido de la póliza

C Un riesgo no asegurable bajo ninguna circunstancia

D Un riesgo posterior a la fecha de la póliza y, por tanto, no cubierto

ANSWER A

WHY Los gravámenes y otros defectos que existían antes de la emisión de la póliza pero que no fueron descubiertos en la búsqueda del título constituyen exactamente el tipo de riesgo que la póliza del propietario está diseñada a cubrir. Si el gravamen es posterior a la fecha de la póliza, no estaría cubierto, pero al ser del propietario anterior, se trata de un riesgo anterior que sí ampara la cobertura.

mometrix.net

QUESTION 5 SINGLE CHOICE

¿Cuál es la función del agente de seguros de título (title insurance agent) en el cierre de una transacción inmobiliaria?

A Aprobar el préstamo hipotecario del comprador ante el banco

B Actuar como intermediario entre la compañía de seguros de título y la transacción, gestionando la emisión de la póliza y el cierre

C Sustituir al abogado del comprador en la revisión legal del título

D Determinar el valor de mercado de la propiedad para fines fiscales

ANSWER B

WHY El agente de seguros de título representa a la compañía de seguros de título y se encarga de realizar la búsqueda, examen y emisión de la póliza, además de coordinar o actuar como agente de cierre (closing agent). No aprueba préstamos, no sustituye al abogado del comprador ni realiza tasaciones de mercado.

QUESTION 6 SINGLE CHOICE

Durante el cierre de una transacción inmobiliaria, el documento HUD-1 (o el estado de cierre equivalente) sirve principalmente para:

A Certificar la identidad legal de las partes

B Detallar todos los cargos, créditos y desembolsos entre comprador, vendedor y prestamista

C Registrar la transferencia de propiedad ante el gobierno federal

D Emitir la póliza de seguro de título definitiva

ANSWER B

WHY El estado de cierre (settlement statement) desglosa de manera detallada todos los cargos y créditos aplicables al comprador y al vendedor, así como los montos que el prestamista desembolsa. Es un requisito legal de divulgación y permite a las partes verificar la exactitud de las cifras de la transacción. No certifica identidad, no es un documento de registro federal, y aunque es necesario para emitir la póliza, no es la póliza misma.

mometrix.net

QUESTION 7 SINGLE CHOICE

En Utah, ¿qué tipo de licencia se requiere para vender pólizas de seguro de título como productor?

A Una licencia de corredor de bienes raíces (real estate broker)

B **Una licencia de productor de seguros de título (title insurance producer)**

C Una licencia de abogado con especialización en derecho inmobiliario

D Una licencia de notario público estatal

ANSWER **B**

WHY Para vender seguros de título en el estado de Utah se requiere una licencia específica de productor de seguros de título emitida por el Department of Insurance. Una licencia inmobiliaria, una licencia de abogado o un notario no autorizan por sí solos a vender este tipo de seguros, aunque algunas personas puedan poseer varias de estas licencias de manera independiente.

QUESTION 8 SINGLE CHOICE

Una cuenta de plica (escrow account) en una transacción inmobiliaria se utiliza principalmente para:

A Pagar los impuestos sobre la renta del vendedor durante el año de venta

B **Retener y administrar los fondos y documentos de la transacción hasta que se cumplan las condiciones del cierre**

C Sustituir el depósito en garantía del comprador frente al vendedor

D Financiar directamente al comprador durante el proceso de búsqueda del título

ANSWER **B**

WHY La cuenta de plica (escrow) es administrada por una tercera parte neutral, generalmente la compañía de título o un agente de cierre, quien retiene los fondos, documentos y demás instrumentos de la transacción hasta que se satisfagan todas las condiciones contingentes del cierre (contabilidades, reparaciones, obtención del financiamiento, etc.). No paga impuestos sobre la renta, no reemplaza al depósito de garantía (earnest money) y no financia al comprador.

mometrix.net

QUESTION 9 MULTIPLE CHOICE

Un productor de seguros de título debe poder distinguir correctamente entre las características de la póliza del propietario (owner's policy) y la póliza del prestamista (lender's policy). ¿Cuáles de las siguientes afirmaciones son correctas? (Elija dos.)

A **La póliza del prestamista generalmente es requerida por el acreedor hipotecario como condición para otorgar el préstamo**

B **La póliza del propietario protege al asegurado mientras mantenga algún interés en la propiedad**

C La póliza del prestamista permanece vigente de por vida para el beneficiario original

D El monto de la póliza del prestamista generalmente se basa en el valor de mercado de la propiedad

ANSWER **A · B**

WHY La opción A es correcta: la póliza del prestamista es exigida habitualmente por la institución financiera que otorga el préstamo. La opción B es correcta: la póliza del propietario protege al asegurado, sus herederos y sucesores mientras mantengan interés en la propiedad. La opción C es incorrecta porque la póliza del prestamista solo permanece vigente mientras el préstamo esté vigente y la hipoteca no se haya cancelado. La opción D es incorrecta porque el monto de la póliza del prestamista se basa en el monto del préstamo, no en el valor de mercado.

mometrix.net