

Reporte de Investigación de Propiedad

1234 E Placita Verde, Phoenix, AZ 85014

Condado de Maricopa · APN 100-00-000-B (anonimizado) · Fecha del reporte: 22 de julio de 2026

VEREDICTO DE RIESGO: PRECAUCIÓN

Resumen en español claro. El título está a nombre de una sola persona, quien recibió la propiedad de sus padres mediante escritura de finiquito (*quitclaim deed*) en 2003. El préstamo bancario de la compra familiar de 2002 fue liberado por completo en 2014. Lo que permanece registrado es una **escritura de fideicomiso de \$55,617 por financiamiento del vendedor** (*seller carryback*) a favor del fideicomiso revocable de los padres — **nunca liberada**. Los impuestos prediales están al corriente y **pagados por completo**. No hay gravámenes ni sentencias registradas. Sin embargo, la propietaria es **demandada en un juicio civil activo** en la Corte Superior (presentado en enero de 2025, aún pendiente); no hay *lis pendens* registrado contra esta parcela, pero una sentencia monetaria en ese caso sí podría adherirse a ella. Cualquier compra debe calcularse asumiendo que el carryback deberá liquidarse y el litigio resolverse o garantizarse con fianza.

Por qué importa verificar — lo que las bases de datos reportaron mal sobre esta propiedad:

- Un proveedor nacional de datos marcó esta parcela como **morosa en impuestos desde 2024**. El registro del Tesorero del Condado muestra **cada año de 2016 a 2025 pagado por completo, \$0.00 por pagar**.
- El mismo sistema reportó **un préstamo bancario abierto**. La escritura de fideicomiso del banco fue **liberada por reconveyance total en 2014** — el préstamo que realmente sobrevive en el registro es el carryback familiar, que el sistema etiquetó mal.
- El sistema no mostró **ningún litigio**. El expediente de la Corte Superior muestra a la propietaria como demandada en un caso activo de 2025.

Resumen General

Propiedad	Townhouse · construida en 1973 · 1,468 pies² · 2 baños · lote de 2,993 pies²
Descripción legal / Fraccionamiento	CASA VERDE UNIT 2, Lote 2 (ref. MCR anonimizada)
Propietaria registrada	K. M. Ellsworth (persona física) — habitada por la propietaria
Valor de mercado estimado	\$483,000 (modelo) · Valor catastral total del condado \$395,100 (2025)
Gravámenes abiertos	1 escritura de fideicomiso por financiamiento del vendedor sin liberar — monto original \$55,617 (plazo 2003–2033)
Impuestos	PAGADOS POR COMPLETO — impuesto 2025 de \$2,114.22, \$0.00 por pagar (verificado con el Tesorero)
Litigio	La propietaria es demandada en un caso civil activo en la Corte Superior (sin <i>lis pendens</i> sobre la parcela)
Ejecución hipotecaria / Bancarrota	Sin avisos registrados · PACER verificado sin resultados (julio 2026)

1 · Titularidad y Cadena de Título

Verificado contra el índice de otorgante–adquirente (*grantor–grantee*) del Registro del Condado. Los números de registro están anonimizados en esta muestra; en un reporte real, cada cita es el número de registro exacto que usted mismo puede consultar.

Propietaria en el título	K. M. Ellsworth, mujer soltera (persona física)
Dic 2002 — compra	Escritura de garantía a la propietaria y sus padres en conjunto — Doc. 2002.130001. Precio de compra \$170,000, financiado con escritura de fideicomiso bancaria — Doc. 2002.130002
Feb 2003 — traspaso familiar	Escritura de finiquito (quitclaim), de los padres a la propietaria únicamente — Doc. 2003.020001 (no es operación de mercado; el quitclaim no otorga garantías de título)
Feb 2003 — carryback	Escritura de fideicomiso, de la propietaria al fideicomiso revocable de los padres, \$55,617 — Doc. 2003.020002
May 2005	Instrumento de corrección sobre la escritura de fideicomiso bancaria — Doc. 2005.060001
Oct 2014 — liberación	Escritura de Liberación y Reconveyance Total de la escritura de fideicomiso bancaria de 2002 ("pagada por completo") — Doc. 2014.060001
Última venta de mercado	Diciembre de 2002, \$170,000. Todos los traspasos posteriores son entre familiares.

2 · Impuestos Prediales — VERIFICADOS COMO PAGADOS

Impuesto 2025	\$2,114.22 — pagado por completo
Monto por pagar hoy	\$0.00 — sin morosidad, sin recargos, sin intereses (registro del Tesorero, verificado en julio de 2026)
Historial	Cada año de 2016 a 2025 pagado por completo
Valor catastral / de mercado	\$18,438 valor gravable (2025) · \$395,100 valor catastral total (\$79,000 terreno + \$316,100 construcción)
Exposición a gravamen fiscal	Ninguna — sin morosidad, por lo tanto no existe certificado de gravamen fiscal

Discrepancia con la base de datos: la alerta de "moroso desde 2024" del agregador estaba desactualizada o era incorrecta. En Arizona, una morosidad real puede convertirse en un certificado de gravamen fiscal vendible — un reporte que repitiera esa alerta falsa lo habría enviado a negociar por un problema inexistente; y el error inverso (el sistema dice limpio, el condado dice moroso) cuesta dinero real.

3 · Hipotecas y Escrituras de Fideicomiso

Préstamo bancario (2002)	LIBERADO — reconveyance total registrado en octubre de 2014, "pagado por completo". Citado: Doc. 2014.060001.
Carryback familiar (2003)	ABIERTO EN EL REGISTRO. \$55,617 de financiamiento del vendedor a favor del fideicomiso revocable de los padres, plazo de 360 meses con vencimiento en 2033, saldo estimado ~\$22,000. No se encontró liberación ni reconveyance en el índice hasta julio de 2026.
Qué significa esto	Una escritura de fideicomiso sin liberar sobrevive a la venta . Los carrybacks entre familiares con frecuencia sí se pagan pero nunca se liberan formalmente — o bien los tenedores del pagaré (aquí, un fideicomiso cuyos constituyentes podrían haber fallecido) deben actuar a través de fideicomisarios sucesores. En cualquier caso: obtenga una carta de liquidación (payoff/estoppel) del fideicomiso, o una liberación registrada, antes del cierre .

Cesiones	Ninguna registrada
----------	--------------------

4 • Gravámenes, Sentencias y Tribunales

Gravámenes registrados	NINGUNO — sin gravámenes fiscales, de HOA, de contratistas (mechanic's liens) ni por sentencias en el índice del registro bajo el nombre de la propietaria (búsqueda de julio de 2026)
Corte Superior	CASO ACTIVO. La propietaria es una de seis demandados (junto con una sociedad limitada familiar y familiares) en una demanda civil presentada en enero de 2025; el abogado defensor se retiró en abril de 2026; orden de calendarización emitida en mayo de 2026. El caso no menciona esta parcela y no hay lis pendens registrado.
Riesgo	Una futura sentencia monetaria contra la propietaria sí se adheriría a los bienes inmuebles del Condado de Maricopa una vez registrada. Considere la resolución del caso, una retención en depósito (escrow holdback), o el manejo por parte de una compañía de títulos en cualquier compra.
Lis pendens	Ninguno registrado contra esta parcela

5 • Ejecución Hipotecaria y Bancarrota

Aviso de incumplimiento / venta fiduciaria	Ninguno registrado
Estado de pre-ejecución	Ninguno
Bancarrota	VERIFICADO SIN RESULTADOS — no se encontraron presentaciones a nombre de la propietaria en ningún tribunal federal (búsqueda nacional de partes en PACER, todos los tipos de corte, julio de 2026)

Fuentes, Método y Anexos

Cada reporte de Lien Hawk es investigado por una persona, revisado por nuestro equipo de investigación interno, y citado al registro primario. Esta muestra fue verificada contra las siguientes fuentes en julio de 2026:

Registro del Condado	Búsqueda en el índice otorgante–adquirente bajo los nombres de la propietaria y de los anteriores; se obtuvieron imágenes de cada documento citado arriba
Tesorero del Condado	Registro fiscal de la parcela — estatus de pago por año, monto por pagar, morosidad y estatus de gravamen fiscal
Catastro del Condado	Características de la parcela, descripción legal, registro de valuación
Corte Superior	Búsqueda en el expediente civil bajo el nombre de la propietaria — calidad de parte, actividad del caso
PACER (federal)	Búsqueda nacional de partes, todos los tipos de corte — sin resultados
Datos nacionales de propiedad	Usados como contexto (valor, plusvalía, estimados de renta) — nunca como base para hechos del título

Anexos incluidos (redactados en esta muestra)

Anexo A	Escritura de finiquito (quitclaim) de titularidad (2003) — copia del registro, extracto de la página notarial
Anexo B	Escritura de Liberación y Reconveyance Total (2014) — copia del registro
Anexo C	Registro fiscal del Tesorero del Condado — \$0.00 por pagar, todos los años pagados
Anexo D	Expediente de la Corte Superior — caso activo, propietaria como demandada

Conclusión para el comprador: esta es una propiedad fundamentalmente limpia con dos asuntos por resolver — un carryback familiar antiguo que necesita liquidación o liberación, y un litigio pendiente que hay que resolver o asegurar. **Ninguno de los dos aparece correctamente en ninguna plataforma de datos de \$59 al mes.** Ese es el reporte.

REPORTE DE MUESTRA: los nombres, direcciones, números de parcela y de registro están anonimizados; los hallazgos, montos, fechas y tipos de documento reflejan una propiedad real del Condado de Maricopa investigada en julio de 2026. Lien Hawk LLC ofrece reportes de investigación de registros públicos. Un reporte no es un seguro de título, no es un compromiso ni un resumen de título, no es una opinión legal, y no sustituye el consejo de un abogado con licencia ni una póliza de seguro de título. No es un informe de consumidor bajo la ley FCRA. La responsabilidad total se limita al monto pagado. Se rige por las leyes de Arizona. Esta es una traducción de cortesía; en caso de discrepancia, la versión en inglés prevalece.