El Curso De Una Plica ("Escrow")

Todo comienza con la hábil negociación de la oferta y la aceptación de los agentes de bienes raíces que representan al comprador y al vendedor.

El (Los) Comprador(es)

- Presenta una oferta de compra por escrito (o acepta la contra oferta del comprador) junto con un depósito de buena fe.
- Solicita un nuevo préstamo, completa todos los formularios requeridos y frecuentemente paga por adelantado ciertas cuotas tal como los costos del informe de crédito y de avalúo.
- Aprueba y firma las instrucciones de plica y otros documentos relacionados que sean requeridos para completar la transacción.
- Aprueba el informe preliminar y cualesquier informes de propiedad, de revelación o de inspección requeridos por el convenio de compra y venta. (Recibo de depósito)
- Aprueba y firma los documentos del nuevo préstamo y cumple con cualesquier otras condiciones contenidas en el contrato y con las instrucciones del prestamista y/o de la plica.
- Deposita los fondos que sean necesarios para cerrar el proceso de plica; al firmar las enmiendas a las instrucciones de la plica, da su aprobación a cualesquier cambios que se hayan hecho.

El Prestamista
(COMO SEA APLICABLE)

- Recibe del comprador la solicitud del nuevo préstamo y otros documentos relacionados y empieza el proceso de calificación.
- Pide y revisa la avaluación de la propiedad, el informe de crédito, la verificación del depósito o de los depósitos, el informe preliminar y cualquier otra información que esté relacionada con este asunto.
- Entrega todo el paquete al comité de préstamos y/o a los subscriptores para que sea aprobado. Cuando el paquete es aprobado, se establecen las condiciones del préstamo y los requisitos concernientes al seguro de título.
- Informa al comprador o a los compradores de los términos de aprobación del préstamo, la fecha de vencimiento del compromiso y provee un cálculo justo de los costos de cierre.
- Deposita los documentos del nuevo préstamo y las instrucciones con el tenedor de la plica para que el comprador dé su aprobación y su firma.
- Revisa y aprueba los documentos firmados del préstamo y junto con el oficial de plica coordina el momento en que se recibe el préstamo.

El Oficial De Plica ("Escrow")

- Recibe la orden para iniciar la plica y para los servicios de título.
- Pide a Chicago Title un reporte preliminar y una evaluación de la propiedad en cuestión.
- Actúa como imparcial tenedor de intereses o depositario, en calidad de fiduciario, con respecto a todos los documentos y dinero que sean requeridos para completar la transacción conforme a las instrucciones por escrito de los mandantes.
- Prepara las instrucciones de la plica y los documentos requeridos en conformidad con los términos de la venta.
- Con la autorización del agente de bienes raíces o del mandante, ordena los pagarés de las escrituras existentes y de los embargos o tallos judiciales, si los hay. En caso de asunción de deudas o de préstamos que quedarían en pie aún después de la venta de la propiedad, el oficial de plica ordena el informe del beneficiario o los documentos necesarios para una asunción formal.
- Revisa los documentos que se han recibido en la plica: informe preliminar, informes para asumir o para liquidar una deuda, documentos del nuevo préstamo y otros documentos relacionados con este asunto. Revisa las condiciones expuestas en las instrucciones del prestamista incluyendo los requisitos del seguro contra riesgos y de título.
- Presenta los informes, documentos del préstamo o de los préstamos, presupuestos de los costos de cierre aproximados, y otros documentos relacionados con el asunto al mandante o a los mandantes para su aprobación y firma, y pide el saldo de cuenta de los fondos del comprador.
- Revisa las instrucciones y documentos firmados, devuelve los documentos del préstamo y pide los fondos del prestamista.
- Recibe del prestamista o de los prestamistas el dinero del préstamo o de los préstamos.
- Decide cuándo estará en condición de cerrarse la transacción y notifica a las partes interesadas.
- Con la ayuda del personal de la compañía de título, registra la escritura, la escritura de creación de fideicomiso y otros documentos requeridos para completar la transacción con la oficina del Registro Civil y ordena las pólizas del seguro de título.
- Cierra el proceso de plica al preparar los informes finales del convenio, al entregar el dinero al vendedor, y al liquidar cualesquier gravámenes y cualesquier otras obligaciones que existan. Entrega los informes apropiados, los fondos y los documentos relacionados al asunto a los mandantes, agentes y/o prestamistas.

Los agentes confian en que el oficial de plica coordinará diestramente los documentos, préstamos, inspecciones y título para que la transacción se cierre a tiempo.

El (Los) Vendedor(es)

- Acepta la oferta de compra del comprador y el depósito de buena fe inicial para abrir el proceso de plica.
- Entrega los documentos e información al tenedor de la plica, tal como: las direcciones de las personas con derecho de retención sobre la propiedad, recibos de los impuestos, garantías de equipo, contratos de garantía del hogar, y cualesquier contratos de alquiler y/o convenios de renta que existan.
- Aprueba y firma las instrucciones de la plica, la escritura de transferencia y otros documentos relacionados con el asunto y requeridos para completar la transacción.
- Pide que se lleven a cabo inspecciones, recibe las declaraciones de descargo y aprueba los informes finales y/o los arreglos a la propiedad según los requisitos especificados en el convenio de compra y venta. (Recibo de depósito).
- Cumple con cualesquier otras condiciones especificadas en el contrato y/o en las instrucciones de la plica; aprueba los pedidos de liquidación y/o de los informes del beneficiario.
- Aprueba cualesquier cambios finales al firmar las enmiendas a las instrucciones de la plica o del contrato.

Chicago Title

- Recibe la orden para el servicio de título.
- Examina los récords públicos que afectan a la propiedad y expide un informe preliminar.
- Determina los requisitos y documentos que se requerirán para completar la transacción y notifica al oficial de plica y/o a los agentes.
- Revisa y aprueba los documentos y descargos firmados y la orden para el seguro de título antes de la fecha de cierre.
- En cuanto recibe la autorización del oficial de plica, registra los documentos firmados con la oficina del Registro Civil y se prepara para expedir las pólizas del seguro de título.

Chicago Title

Visítenos en la red mundial en
www.westerndivision.ctt.com

Llame a su representante local de Chicago title para más detalles o lenguage específico sobre cualquiera de nuestros productos.

©1999 Chicago Title MS 968