

EL CURSO DE UNA

Toda 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 este relacionada con este asunto.

Entrega todo el paquete al comité de préstamos y/o a los suscriptores para que sea aprobado. Cuando el paquete es aprobado, se establecen las condiciones del préstamo y los requerimientos 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 del préstamo firmados 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 una investigación del título y una examinación 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 fallos judiciales, si los hay. En caso de asunción de deudas o de préstamos que quedarán 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 requerimientos 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 comprador, 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.

PLICA ("ESCROW")

Los agentes confían 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 requerimientos 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 el título de bienes raíces y expide un informe preliminar.

Determina los requerimientos 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

Orgullosos de ser parte de su equipo en asuntos de bienes raíces.

MS 1100 © 1996 Chicago Title