



Servicios de plica (escrow)

¿Qué es una plica (escrow)?

La plica (escrow) es una transacción en la que una persona entrega algo de valor a un tercero que lo retendrá hasta que ocurra cierto evento o condición especificada, ante la cual el tercero lo entregará a otra persona. Ambas partes de una transacción de bienes raíces confían documentos legales y varios fondos al titular de la plica (escrow), que transfiere los papeles y fondos ante el cierre de la plica (escrow). Como tercero neutral, el comprador y vendedor están asegurados que todos los términos mutuamente acordados se cumplan antes de que se complete la transacción.

Conveniencia

Al usar el titular de la plica (escrow) como depositario común, el comprador y vendedor pueden proceder simultáneamente en la provisión de los fondos, escrituras, informes de inspección, información del seguro y otros documentos requeridos. Ambas partes brindan instrucciones escritas, cuyos requisitos deben cumplirse antes de que se complete la transacción, a un funcionario de plica (escrow) con experiencia. Los prestamistas especifican sus condiciones para completar el proceso del préstamo. Siempre que las instrucciones sean claras y mutuamente consistentes, el funcionario de plica (escrow), como un agente limitado de todas las partes, ahorra tiempo en el proceso de cierre.

Protección

La autoridad brindada al titular de una plica (escrow) se limita estrictamente a las instrucciones provistas por el comprador y vendedor. El funcionario de la plica (escrow) está autorizado por las instrucciones a distribuir los fondos durante el período de la plica (escrow), tales como comisiones inmobiliarias, seguro del título, derecho de retención, pago a los registros y otros gastos de cierre. Las instrucciones también especifican el método de recolección de fondos, el prorrateo del seguro y los impuestos y las limitaciones de tiempo para completar la transacción. El proceso de la plica (escrow) protege a todas las partes involucradas al retener dinero y documentos hasta que se cumplan las instrucciones mutuas.

La confidencialidad es otro aspecto importante de la plica (escrow). Para poder atender con eficacia una transacción, su funcionario de plica (escrow) debe tener instrucciones sobre los términos requeridos que se necesitan para cerrar la transacción. El funcionario conversará sobre cuestiones de la plica (escrow) solamente con las partes involucradas directamente, específicamente el comprador, vendedor, prestamista y corredor de bienes raíces. Ninguna otra persona tiene acceso a esta información, excepto a través de los procedimientos legales correctos. El funcionario de plica (escrow) retiene la imparcialidad y confidencialidad sobre el proceso del inmueble.

Cierre de la plica (escrow)

Luego del cierre de la transacción, el titular de la plica (escrow) hace que los documentos requeridos sean registrados y distribuye los fondos de acuerdo a las instrucciones entregadas al funcionario de plica (escrow). Los costos de la plica (escrow) se incluyen en estos costos y se basan en el precio de venta de la propiedad, el monto del préstamo y los servicios requeridos.

Responsabilidades de cada parte

El comprador

- Deposita los fondos para pagar el precio de compra, y los fondos para los costos de la propiedad y de cierre.
- Proporciona una escritura de fideicomiso o hipotecas necesarias para lograr el préstamo.
- Solicita los fondos prestados para que se depositen en plica (escrow).
- Proporciona, si se requiere, documentos tales como informes de inspección, pólizas de seguro e información sobre los derechos de retención para verificar el cumplimiento de las instrucciones.

El vendedor

- Deposita la escritura al comprador con el titular de la plica (escrow).
- Proporciona evidencia para cumplir las condiciones de venta del comprador, tal como prueba de reparaciones e inspecciones.
- Presenta otros documentos, tales como recibos de impuestos, información sobre la hipoteca, pólizas de seguro y garantías.

El prestamista (cuando corresponda)

- Deposita los fondos del préstamo, las instrucciones del prestamista y otros documentos del préstamo ante el titular de la plica (escrow).

El titular de la plica (escrow)

- Se desempeña como el depositario central de los fondos y documentos.
- Obtiene una póliza del seguro del título, cuando se requiera.
- Cumple los requisitos del prestamista, si corresponde.
- Logra la aprobación del comprador en los documentos solicitados.
- Prorratea el seguro, los impuestos y los alquileres, según se indique.
- Cumple todas las instrucciones del comprador y del vendedor.
- Distribuye los fondos de los costos de cierre y verifica que los fondos requeridos de cada parte se han depositado en plica (escrow).
- Una vez que se han cumplido todas las condiciones, el titular de la plica (escrow) hace que se registren los documentos necesarios. Los documentos ejecutados del préstamo se envían al prestamista.

