

¿Qué Pasa Con Mi Transacción Después Del Financiamiento?

En la transacción tradicional de bienes raíces, sea una liquidación o refinanciamiento de la propiedad en cuestión, la Compañía de Plica es el repositorio para todos los documentos, contratos y reservas; los que deben dirigir la transacción, consiguiente a las instrucciones de los partidos involucrados en la transacción, el comprador, el vendedor, el prestamista, etcétera.

La Compañía de Título siempre toma sus instrucciones de la Compañía de Plica. La Compañía de Plica inicia la orden del título, recibe el informe preliminar e informa a la Compañía del Título cuáles artículos sobre el informe son aceptables y los que desean retirar los partidos. La Compañía de Título entonces aconsejará al de Plica con respecto a los artículos necesitados ó qué pasos podrían ser tomados para remover los artículos inadmisibles.

Una vez todos los artículos inadmisibles hayan sido removidos del informe de título, y se haya cumplido con todas las otras contingencias en la transacción, la Compañía de Plica puede contactar al Prestamista y pedir el financiamiento. A veces el Prestamista se toma esta tarea y notifica a la Compañía de Plica, después del financiamiento. En todo caso, las reservas son transmitidas entonces a la Compañía de Título, normalmente vía transferencia electrónica y son recibidas por el banco de la Compañía de Título. En el momento en que las reservas son pedidas, el de Plica puede autorizar el registro con la Compañía de Título.

Una vez la Compañía de Plica haya llamado para “convocar” el registro, la Compañía de Título confirma el recibo de todos los documentos, reservas y declaraciones de información y transmite los documentos al Registro de Datos del Condado para la inscripción. Al mismo tiempo, la Unidad de Título envía todas las demandas, los honorarios de título y los impuestos que se deben a la Subdivisión de Plica de la Compañía de Título. Una vez confirmada la inscripción, la Subdivisión de Plica paga las demandas e impone contribuciones y colecciona los honorarios del título de ganancias, enviando el resto a la Compañía de Plica.

Asuntos importantes a recordar:

1. Revise los requisitos del financiamiento con su cliente tan temprano como le sea posible. Esto permitirá que la Compañía de Título y la de Plica ayudarán a su cliente a resolver oportunamente algunos de estos asuntos “de último minuto.”
2. Si su compañía de plica cambia de banco, asegúrese de que su Oficial de Título es notificado. Hemos tenido un par de ejemplos últimamente donde reservas fueron transferidas electrónicamente a un banco que ya no era utilizado para la plica. Puede ser difícil y costoso recuperar estos fondos, sin necesidad de mencionar el daño que puede causarle a la relación pública con su cliente.

3. Las declaraciones de información **DEBEN** ser enviadas a su compañía de título **ANTES** del financiamiento del préstamo. Mientras más temprano su Oficial de Título reciba esta información, menos estará usted sujeto a tener un día de financiamiento “desastroso.”

4. Si su transacción envuelve una Escritura de Fideicomiso como una “línea de crédito”, examine los requisitos para saldarle al prestamista. A menudo, el saldo involucrará una carta que debe ser obtenida de su cliente. Los prestamistas no “congelarán” estas cuentas sin recibir esta carta y las Compañías de Título no pueden saldar cuentas que no hayan sido “congeladas” (Las cuentas sin congelar todavía pueden ser accedidas por el prestatario).

5. Si usted tiene preguntas ó preocupaciones sobre asuntos post financiamiento, contáctese con su Oficial de Título ó Plica.

Cuando usted trabaja con profesionales entendidos y experimentados, y, con un poco de paciencia, la mayoría de las catástrofes pueden ser resueltas rápidamente.

6. Los saldos a la Administración Federal de Vivienda (FHA en inglés) requieren que el Prestamista a ser saldo reciba el pago total en ó antes del primero del mes. Si su transacción termina en un viernes, al final de un mes en particular, su compañía de título computará y cobrará el pago del próximo mes como parte del saldo. La razón para esto es que el prestamista recibiendo pagos tiene una “fecha límite” para recibir transacciones electrónicas. Especialmente con aquellas transacciones involucrando pagos a un prestamista en la “Costa del Este”, no hay garantía de que, aún enviando la transacción electrónicamente temprano el lunes siguiente, el prestamista recibirá las reservas antes de la fecha límite. Como una alternativa, usted puede pedir que su Compañía de Título “sujete” el pago de este mes adicional hasta verificar la aprobación de la transacción del prestamista como el pago completo del préstamo. En esta circunstancia, la Subdivisión de Plica confirmará la aprobación del saldo y, de aceptar, enviará las reservas sujetadas a la plica para el desembolso. **Si Ésta Es Una Opción Que Usted Desea Ejercer, Déjeselo Saber A Su Compañía De Plica Antes Del Financiamiento** con el propósito de aconsejar apropiadamente a la Compañía del Título antes del cierre.

Esperamos que esta información le ayude (a usted) a entender algunos procedimientos que acontecen después del cierre y los problemas que pueden existir después del financiamiento. Como siempre, si usted tiene cualquier pregunta, haga el favor de contactar a su Profesional de Título ó de Plica.