

# Guía De La Plica Para Compradores De Vivienda



## ¿Qué es la plica?

Los términos y condiciones para la transferencia de titularidad de la vivienda se establecen cuando se toma la decisión de comprar la propiedad.

Estos términos y condiciones se entregan a un tercero conocido como el "tenedor de la plica". El tenedor de la plica representa a ambas partes interesadas y protege los intereses de ambas, de acuerdo con la autoridad concedida por las instrucciones de la plica.

## ¿Cómo funciona el proceso de la plica?

La plica actúa como un depositario de todas las sumas de dinero, instrucciones y documentos necesarios para la compra de su vivienda, incluyendo los fondos de entrega y los fondos y documentos de su prestamista para el nuevo préstamo. Generalmente, el tenedor de la plica recibe del comprador el dinero de la entrega y del vendedor la escritura y cualquier otro documento que sea necesario. Antes de cerrar la plica, el comprador deposita con el tenedor de la plica el balance de los fondos que han sido convenidos por ambas partes interesadas.

El comprador solicita al tenedor de la plica que envíe las sumas de dinero al vendedor cuando el tenedor de la plica entrega la escritura a la compañía de título para su registro, y ésta le notifica que se puede expedir una póliza de seguro de título que establezca que el título de la propiedad está a nombre del comprador.

El tenedor de la plica se encarga de calcular la prorrata y ajustes en cualquier seguro de incendio o a todo riesgo, impuestos inmobiliarios, alquileres, intereses, etc., basado en las instrucciones de la plica de ambas partes interesadas.

La plica se considera completa cuando todos los términos y condiciones han sido cumplidos y todas las partes han firmado los documentos de la plica.

## ¿Cómo abro la plica?

Su agente inmobiliario abrirá la plica por usted. En cuanto firme su acuerdo de compra y las instrucciones de plica conjunta, su agente ingresará su depósito inicial a una cuenta de plica con una compañía de cierre, como por ejemplo LandAmerica Southland Title.

## ¿Cómo sé dónde se depositó mi dinero?

Generalmente, se incluye una declaración por escrito de su depósito en su copia del acuerdo de compra y las instrucciones de plica conjunta. Sus fondos serán depositados en una cuenta particular de fideicomiso o plica y procesados por un banco local.

## ¿Cuánto tiempo dura la plica?

La duración de la plica se determina en las condiciones del acuerdo de compra y puede extenderse desde varios días a varios meses.





### ¿Qué información tengo que proporcionar?

**Declaración confidencial de identidad** Debido a que muchas personas tienen el mismo nombre, la declaración de identidad se utiliza para identificar a la persona interesada en la transacción por medio de su fecha de nacimiento, número de seguro social, etc. La declaración de identidad es necesaria y la información allí contenida se mantiene en total confidencialidad.

**Información del prestamista.** Después de que se abra la plica, proporcione lo antes posible al tenedor de la plica el nombre, dirección y número de teléfono de su prestamista.

**Información sobre incendio y otros riesgos.** Si está comprando una vivienda unifamiliar, independiente, o en algunos casos una vivienda unifamiliar conectada (townhouse), asegúrese de pedir su seguro de incendio y otros riesgos cuando se apruebe su préstamo. Es aconsejable que busque un agente inmediatamente; no todas las compañías ofrecen seguros de incendio y otros riesgos. Llame al tenedor de la plica y comuníquese el nombre y número de teléfono de su agente de seguros para que pueda comprobar que su póliza cumple con todos los requisitos de su prestamista. Usted debe tener su seguro en regla para que el prestamista entregue los fondos a la compañía de título.

**Título de la vivienda** El folleto de Guía del seguro de título indica las diferentes formas de posesión de título para ayudarle a comprender los criterios zenda. El tenedor de la plica requiere esta información para preparar la escritura de transferencia y su prestamista también necesitará esta información para preparar los documentos del préstamo. Le sugerimos que consulte con un abogado, asesor de impuestos u otro profesional calificado antes de tomar su decisión. (Pregunte a su agente por el folleto de información "Guía del seguro de título").

### ¿Qué significa "cerrar la plica"?

El cierre de la plica significa la transferencia legal del título del vendedor al comprador. Aproximadamente tres días antes de la fecha programada de cierre, el comprador firma los documentos del préstamo. El nuevo prestamista toma de 24 a 72 horas en revisar los documentos finales formalizados y luego transfiere los fondos del préstamo a la compañía de título. La plica cobra los balances de la entrega y los costos de cierre del comprador. Una vez transferidos los fondos, se prepara un archivo para su registro (una transferencia legal del título del vendedor al comprador). El tenedor de la plica se encarga entonces de todas las cuentas finales, emisión de declaraciones de cierre oficiales y cualquier monto restante para ambas partes interesadas.