



# Desde Depósito de Garantía al Cierre

La Vida de una  
Transacción de Inmobiliario

fig.

## 1 Contrato de Compra y Venta

Una vez que se completa un Contrato de Compra y Venta (a veces llamado un Contrato de Depósito de Garantía), el **agente inmobiliario** deposita el dinero de garantía en la cuenta de fideicomiso de su corredor o en la cuenta de fideicomiso de la empresa de custodia, junto con una copia completa del contrato de compra y venta.

## 2 Depósito en Garantía

**Organizado por:** Prestamista, agente inmobiliario, vendedor o comprador

El **agente de depósito en garantía** es una parte neutral que retiene y desembolsa los fondos de las partes, prepara una contabilidad de la transacción, prepara determinados documentos para efectuar la transferencia del título, todo ello de conformidad con los términos del contrato de compraventa. El **cerrador de plica** revisa el contrato de compraventa y el compromiso de titularidad para obtener la información necesaria para cumplir los requisitos de las partes para el cierre. Ordena el pago de las hipotecas subyacentes, los contratos y cualquier otro gravamen monetario que afecte a la propiedad. El **cerrador de plica** envía cartas de apertura al **comprador** y al **vendedor** solicitando información relativa a los gravámenes subyacentes y otra información pertinente no revelada por el acuerdo de compraventa.

## 3 Seguro de Título

**Solicitado por:** Prestamista, Agente Inmobiliario, Vendedor, Comprador o Agente de Custodia

El **vendedor** proporciona una póliza de seguro de título del propietario al **comprador**; el **comprador** proporciona una póliza de seguro de título del prestamista al **prestamista**. La **compañía de títulos** busca en los registros del auditor del condado, el tasador del condado y otras agencias gubernamentales para localizar cualquier documento que pueda afectar al título de la propiedad en cuestión. Una búsqueda en el índice general (secretario del condado) revelará quiebras, divorcios, cambios de nombre, sentencias, sucesiones u otros casos inscritos en los registros públicos del tribunal. A continuación, se emite un compromiso o informe preliminar en el que se revelan todos los asuntos de dominio público que afectan a la propiedad en cuestión y a las partes implicadas. Se distribuirá una copia del compromiso a todas las partes de la transacción. Es responsabilidad de **la persona encargada de la plica** limpiar el título de todos los gravámenes no aprobados.

## 4 Financiación y Tramitación

**Organizado por:** Comprador

El **prestamista** tramita (suscribe) el préstamo, lo que incluye la revisión de la verificación de fondos del comprador para el cierre, el historial laboral, el informe crediticio y la tasación de la propiedad. Una vez aprobado el préstamo, el **departamento de cierre del prestamista** prepara el paquete del préstamo (documentos del préstamo) con instrucciones específicas para la plica. El paquete del préstamo se entrega al encargado de la custodia para que prepare las declaraciones finales, las instrucciones de la custodia y los documentos de transferencia para el cierre.

## 5. Firmando

Una vez que el **agente de depósitos** en garantía haya revisado el paquete del préstamo, preparado las declaraciones de cierre y los documentos de transferencia, se concertarán citas con el **comprador** y el **vendedor** para firmar. El **comprador** y el **vendedor** tendrán la oportunidad de revisar los documentos y hacer preguntas al **agente de depósitos** en garantía. Una vez que estén satisfechos, firmarán los documentos y el **encargado de la custodia** los certificará ante notario. **Los fondos de cierre del comprador** se depositan en **custodia** en este momento, en forma de transferencia bancaria o cheque de caja emitido por un banco del Estado de Washington. Debido a la Ley de Fondos Cobrados del Estado de Washington, un cheque de caja debe ser depositado en **custodia** 24 horas antes del desembolso.

*(La firma y el cierre son dos eventos diferentes, muchas personas los confunden. El cierre tiene lugar después de la firma. Consulte el paso 7).*

## 6. Revisión del Prestamista

Una vez firmados todos los documentos, el **encargado de la custodia** devuelve los documentos del préstamo a la **entidad crediticia** para su revisión final. Los prestamistas piden que se les conceda un plazo de 24 a 48 horas para este proceso. En este momento, el **agente de depósito en garantía** también solicita los **fondos del préstamo** a la entidad crediticia, normalmente en forma de transferencia bancaria.

## 7. Cierre

Tras la aprobación del **prestamista**, la **escritura** y la **escritura de fideicomiso** (hipoteca) se entregan a la **compañía de títulos** para su registro en el auditor del condado. La verificación del registro se entrega al encargado de la custodia, que **«cierra»** la operación.

1. Confirma la recepción de los fondos del prestamista en la cuenta de depósito en garantía.
2. Desembolsar todos los fondos en custodia de acuerdo con las instrucciones de todas las partes, como se indica a continuación:
  - A. Pagar todas las deudas o gravámenes subyacentes sobre la propiedad y las facturas presentadas a la plica (inspecciones de plagas, bombeo de fosas sépticas, limpieza de chimeneas, reparaciones de tejados, etc.).
  - B. Pagar las comisiones del agente inmobiliario.
  - C. Pagar al vendedor el producto neto de la venta.
3. Notifica verbalmente al **vendedor**, al **comprador** y a sus **agentes inmobiliarios** que la transacción está **CERRADA**. El **comprador** ya puede tomar posesión de la propiedad (a menos que se acuerde lo contrario).

## Sirviendo a Todo el Centro de Washington



### Wenatchee

**Sucursal de Título y Fideicomiso Principal**

701 N Chelan Ave, Wenatchee, WA 98801

**(509) 662-4721**



### Leavenworth

**Sucursal de Fideicomiso**

1320 US Highway 2, Leavenworth, WA 98826

**(509) 548-2257**



### Chelan

**Sucursal de Fideicomiso**

113 E Woodin Ave, Chelan, WA 98816

**(509) 682-7001**

[www.figtitle.com](http://www.figtitle.com)