



DEL CONTRATO AL CIERRE

CRONOGRAMA DE CIERRE DEL VENDEDOR

TODAS LAS PARTES ESTÁN OBLIGADAS POR LA FECHA DE CIERRE DEL CONTRATO, SIN EMBARGO, LA PREPARACIÓN DEL VENDEDOR GENERALMENTE SE COMPLETA EN 2-3 SEMANAS.

1 Contrato Aceptado y Expediente Abierto

- El contrato de compraventa es firmado y ratificado por todas las partes.
- United Title & Escrow, LLC, su agente de título y plica, abre el expediente e inicia la orden de título.
- Si aplica, se solicita el estado de cuenta de pago de la hipoteca del vendedor al prestamista. Los vendedores dueños libres de deudas no tendrán este paso.
- El vendedor ordena los documentos de la asociación de propietarios (HOA) o condominio — requerido por ley en Virginia y Maryland y debe entregarse al comprador dentro de plazos específicos.
- La inspección del hogar es programada por el comprador dentro del período de debida diligencia, si aplica.

2 Debida Diligencia y Búsqueda de Título

- Se realiza la búsqueda y examinación de título para confirmar la propiedad e identificar gravamen, sentencias, servidumbres u otros asuntos que afecten el título.
- Cualquier problema de título identificado es comunicado a todas las partes. Los problemas sin resolver pueden retrasar o impedir el cierre — la resolución temprana es clave.
- El procesamiento hipotecario y la tasación del comprador están en curso, si hay financiamiento. Las transacciones en efectivo avanzan más rápido sin aprobación del prestamista.
- Los hallazgos de la inspección son revisados y cualquier negociación resultante es finalizada, si aplica.

3 Título y Preparación del Cierre

- El vendedor es notificado de cualquier gravamen, sentencia o carga pendiente que deba ser saldada antes o en el cierre.
- Se emite el compromiso de título una vez completada la búsqueda y resuelta cualquier cuestión de título.
- Si aplica, el estado de cuenta de pago de la hipoteca es confirmado con el prestamista.
- Se prepara el Estado de Liquidación Final (ALTA) que refleja todos los créditos, débitos, pagos y producto neto — el monto que recibe el vendedor después de todos los costos.
- Los documentos del vendedor generalmente están listos para firma antes de la aprobación del préstamo del comprador.
- Se confirman la fecha, hora y lugar del cierre con todas las partes.

4 Pasos Finales y Día del Cierre

- El comprador realiza el recorrido final para verificar el estado de la propiedad antes del cierre, si aplica.
- El vendedor o vendedores asiste al cierre en persona, puede firmar documentos de forma remota, por correo o mediante Notarización En Línea Remota (RON).
- El producto neto es desembolsado al vendedor por transferencia bancaria o cheque.
- La escritura es registrada ante el condado después del cierre como aviso público de la transferencia.