

¿Cuál es fideicomiso?

¿Qué es el fideicomiso?

El fideicomiso es un proceso de tercero imparcial en que los documentos y los fondos son depositados por los compradores, vendedores y prestamistas para facilitar el cierre de una transacción de bienes raíces. El fideicomiso está obligado a seguir las instrucciones mutuo por escrito de todas las partes.

El fideicomiso se coordinará con el comprador, el vendedor y prestamistas para obtener las firmas requeridas en todos los documentos, trabajando en estrecha colaboración con el oficial de título para borrar las cargas y gravámenes contra la propiedad, y registrar los documentos con el condado.

¿Por qué necesito plica?

El fideicomiso asegura que todas las partes en una transacción que no hay fondos son entregados y no se registran los documentos hasta que se cumplan todas las condiciones de la transacción.

¿Cómo se abre el fideicomiso?

Plica de apertura es el primer paso en el proceso de cierre. En general, para abrir el fideicomiso, las partes en una transacción entregan a una empresa de custodia del cheque de arras y el acuerdo de compra y venta, que describe la transacción y proporciona la fecha de cierre, contingencias y detalles de financiamiento. Cualquier persona involucrada en una transacción puede "abrir la plica", pero en general su agente de bienes raíces lo hará. En el caso de una para la venta por el propietario o PART, el comprador, el vendedor o ambos plica pueden abrir.

¿Quién fija la fecha de cierre?

El comprador o vendedor puede elegir la fecha de cierre, pero ambos deben estar de acuerdo con ella. El acuerdo de compra y venta podrá indicar la fecha de cierre como "Cierre de ocurrir en o antes del 20 de agosto de 2017." En la mayoría de los casos, el cierre se produce 30, 60 o 90 días a partir de la fecha en que se firmó un acuerdo de compra y venta.



¿Qué incluyen los costos de cierre?

Los costos de cierre incluirán tasas de búsqueda del título, impuestos, gastos notariales, honorarios de préstamo, tasas de depósito en garantía, gastos de registro, honorarios Reconveyance, la comisión de venta de bienes raíces y otros cargos.

¿Quién elige la empresa de custodia?

Las partes involucradas en la transacción deciden qué plica compañía cerrará la transacción. Aunque es muy común que su agente de bienes raíces para recomendar una plica más cerca, las partes tienen el derecho de elegir una plica más cerca que sienten es competente y experimentado. La ley prohíbe a las compañías de depósito en garantía del pago de las tasas de referencia a los agentes de bienes raíces, para proteger el derecho de las partes a seleccionar su propia plica más cerca.