

Proceso de depósito en garantía

¿Cómo funciona?

El depósito en garantía es un depósito de dinero, instrucciones, y documentos necesarios para la compra de su vivienda, incluyendo el depósito para el pago inicial, y los fondos y documentos de su prestamista hipotecario para el nuevo préstamo. Generalmente, el comprador deposita un pago inicial en la cuenta de depósito en garantía, y el vendedor deposita la escritura, y cualquier otro documento necesario en la cuenta. Antes de cerrar el depósito en garantía, el comprador deposita el saldo del depósito requeridos acordados por las partes. El comprador ordena al titular (del depósito) que entregue el dinero al vendedor cuando:

- El titular del depósito en garantía, entregue la escritura a la compañía de títulos de propiedad para que sea registrada.
- La compañía de títulos de propiedad le comunique, que es posible emitir una póliza de seguro de título que muestra que el título ha sido transferido a nombre del comprador.

El titular del depósito en garantía actúa, de este modo, para ambas partes y protege los intereses de cada una, dentro de la autoridad conferida por las instrucciones del depósito. El depósito en garantía, no puede finalizar hasta que se hayan cumplido los términos y condiciones de las instrucciones, y todas las partes hayan firmado los documentos del depósito. El titular del depósito en garantía, recibe instrucciones en función de los términos del acuerdo de compra, y los requisitos del prestamista hipotecario.

Obligaciones del titular del depósito en garantía

Las obligaciones del titular del depósito en garantía generalmente incluyen:

1. Recibir el acuerdo de compra firmado, y preparar las instrucciones del depósito en garantía.
2. Recibir y depositar dinero en garantía del comprador en una cuenta de depósito en garantía.
3. Desempeñarse como agente neutral y enlace de comunicación, entre todas las partes de la transacción.
4. Solicitar el informe preliminar, para determinar el estado del título de propiedad.

5. Solicitar el informe del beneficiario o la demanda de liquidación, relacionada con un préstamo financiero existente.
6. Cumplir con los requisitos del prestamista hipotecario, según se especifican en las instrucciones de cierre.
7. Asegurar la liberación de todas las contingencias del depósito en garantía, u otras condiciones requeridas.
8. Prorratear impuestos, interés, seguro y alquileres.
9. Preparar o asegurar la escritura de traspaso, u otros documentos necesarios para consumir la operación.
10. Arreglar citas para que el comprador/vendedor firmen, documentos.
11. Solicitar y recibir fondos del comprador, comprador y del nuevo prestamista hipotecario.
12. Cerrar el depósito en garantía, según las instrucciones impartidas por el vendedor, el comprador y el prestamista.
13. Arreglar el registro de escrituras, y cualquier otro documento, según las instrucciones.
14. Solicitar la emisión de pólizas de seguro de título de propiedad.
15. Desembolsar fondos según se autorice, incluidos los cargos por seguro de título de propiedad, cargos de registro, comisiones y liquidaciones de préstamos.
16. Disposición de todo el dinero del depósito en garantía.
17. Preparar los estados de cuenta (finales) para las partes.

Consejos de comunicación para depósitos en garantía

- Cuando llame al agente encargado de depósitos en garantía, tenga a mano el número de depósito en garantía, y el nombre del comprador/vendedor.
- Mantenga informado al agente encargado de depósitos en garantía, sobre cualquier pregunta que pueda influir en la operación.
- Dirija sus preguntas al representante adecuado:
 - Agente de bienes raíces:** Aspectos físicos de la propiedad, conflictos y términos de venta.
 - Prestamista hipotecario:** Términos del préstamo, emisión de informes de crédito, etc.
 - Agente a cargo de depósitos en garantía:** Instrucciones del depósito en garantía, documentos y formularios para completar.