



OAKWOOD ESCROW

PROTECTION - TRUST - NEUTRALITY

Plica 101

PLICA

El término "plica" proviene de una palabra francesa "escrouc" que significa "desplazamiento de escritura". Las empresas de plica se emplean en la mayoría de los estados occidentales como agencias de liquidación, mientras que en otras partes del país, el proceso de cierre lo maneja las compañías de gestión inmobiliaria o abogados.

TIPOS DE TITULARES DE PLICA

En el estado de California, hay tres tipos principales de titulares de plica que se pueden emplear, y cada uno tiene su propia agencia reguladora.

Compañías de seguros de título: En el norte de California, la mayoría de las plicas se manejan a través de las compañías de seguros de título que están reguladas por el Departamento de Seguros.

Compañías de plica independientes: Estas empresas se especializan en plica y solo en plica, y por lo tanto se tienen los más altos estándares. Están regulados por el Departamento de Supervisión Comercial y se les exige que mantengan un alto nivel de efectivo líquido, así como que mantengan un bono a través de Escrow Agents Fidelity Corporation.

Corredor de bienes raíces: Estos titulares de plica están afiliados a compañías de bienes raíces específicas y son auditadas y reguladas por la Oficina de Bienes Raíces. Solo pueden manejar plicas en los que haya al menos un agente en la transacción conectada a su filial de bienes raíces.

RAZONES PARA OPTAR POR UNA PLICA

- La plica sirve como un depositario neutral o un tercero desinteresado de dinero y documentos.
- La plica tiene un rol fiduciario y DEBE actuar de manera completamente imparcial con todos los involucrados en la transacción. Al guardar todo el dinero y los documentos, la plica actúa como una forma de protección al consumidor.
- La plica proporciona una contabilidad clara y concisa de todos los fondos involucrados en el proceso de transferencia.
- La plica asegura que se cumplirán todas las condiciones antes de que se registre la(s) escritura(s) y se intercambie el dinero.

A lo largo de la transacción, Escrow es responsable de preparar y organizar la entrega segura de todos los fondos y documentos a su destinatario adecuado al cierre de la plica.

Se considera capitales a cualquiera de los siguientes:

- Comprador y vendedor en una venta
- Prestatario y prestamista en un refinanciamiento
- Arrendador y arrendatario en un contrato de arrendamiento de alquiler
- 1era. parte y 2da. parte en un intercambio
- Vendedor y Comprador en un contrato de compraventa de terreno

Otros partes:

- Corredores y agentes de ventas de bienes raíces
- Oficiales y representantes de seguros de título
- Prestamista
- Compañía de termitas
- Agentes de seguros
- Asociación de Propietarios
- Abogados
- Agencias gubernamentales para préstamos, impuestos, embargos judiciales, etc.