



## ¿Qué es la liquidación?

La **subplica (liquidación del préstamo)** es un servicio muy importante provisto por compañías de títulos para facilitar el pago de dinero en el cierre de una transacción inmobiliaria. El cumplimiento de la función de liquidación, sin incluir los servicios de plica (escrow), es peculiar del sur de California. Esto se debe a que la mayoría de nuestros clientes son compañías de plica (escrow) independientes y la mayoría de nuestros pedidos de títulos requieren el servicio de liquidación.

El departamento de subplica no recibe instrucciones de plica (escrow) ni documentos (por ej., escrituras de otorgamiento, escrituras fiduciarias, etc.). No solicitan demandas de pago pero completan la liquidación al cierre de la plica (escrow). La subplica tiene su propio idioma: note las siguientes breves definiciones de términos usados con frecuencia, que responderán algunas de las preguntas que pudiera tener sobre la función de subplica (liquidación).

### **Liquidación**

La recepción de fondos del comprador y el pago de las obligaciones del vendedor relacionadas con una transacción inmobiliaria. La compañía de títulos cumple la función de liquidación de pago.

### **Cargos por liquidación**

Los cargos de Fidelity National Title por completar la liquidación varían de un condado a otro. Este cargo es estrictamente un cargo por procesamiento y no cubre cargos por manejos especiales o faltas potenciales.

### **Precálculo**

Las cifras estimadas de la liquidación se calculan y se informan antes del cierre si se las solicita. Estas cifras son solamente válidas hasta la fecha indicada y se basan en la información provista en dicho momento.

### **Fondos válidos**

Fidelity National Title debe haber recibido "fondos válidos" antes de la distribución del pago.

Los tipos de "fondos válidos" incluyen:

1. Fondos enviados por cable a la cuenta de subplica de Fidelity Title.
2. Un cheque de cajero, del banco o certificado proporcionará la disponibilidad de los fondos el día siguiente al depósito para cumplir con la norma AB512.
3. Todos los otros cheques locales permitirán la disponibilidad de los fondos dos (2) días después del depósito.
4. Los cheques de otras plazas permitirán la disponibilidad de los fondos cinco (5) días después del depósito.

### **Impuestos**

Los impuestos a la propiedad pendientes se pueden pagar a través del proceso de liquidación.

### **Demandas**

Las demandas deben incluir información específica sobre el pago de la propiedad en particular y deben estar firmadas. Es responsabilidad de la plica (escrow) solicitar y proporcionar todas las demandas necesarias incluyendo cualquier actualización o cambio dentro de un período determinado.

### **Reembolsos**

Cualquier pago excesivo de demandas será reembolsado a la plica (escrow) ante presentación del recibo del prestamista. Los reembolsos típicamente llevan dos a seis semanas para su procesamiento.

### **Faltas**

Fidelity National Title recibirá un reembolso de la plica (escrow) si existe una falta de los fondos necesarios para cubrir las obligaciones pendientes. Las faltas deben recibirse antes de la liquidación de pagos.

### **Cheques de distribución**

Los cheques son entregados localmente a instituciones crediticias por un servicio contratado de mensajería. Los cheques para individuos y prestamistas fuera de la zona se envían generalmente a través de una compañía de correo nocturno.

### **Transferencias por cable**

Los fondos se pueden enviar por cable hacia y desde la cuenta de Fidelity National Trust.

### **Transacciones fuera del condado**

Las oficinas de Fidelity National Title pueden recibir y distribuir los fondos de la liquidación a través de cualquiera de nuestras oficinas de Fidelity National Title.

### **Giros**

Los giros de Fidelity National Title se usan para distribuir los pagos de la liquidación a las compañías de plica (escrow).

