

# PAGOS DE PRÉSTAMOS Y CONTRATOS DE COMPRA/VENTA

(MORTGAGE PAYOFFS AND ESCROW)

WEST COAST  
ESCROW®  
First in People First in Service®

Si un prestatario/vendedor tiene un préstamo que se necesita pagar al cerrar la transacción, necesita saber que los préstamos se pagan en su totalidad conforme a las instrucciones establecidas en la declaración de liquidación.

Los intereses de un préstamo inmobiliario se pagan como “*obligaciones devengadas no pagadas.*” ¿Cuál es la manera más sencilla de explicar esto? En resumen esto quiere decir que aunque la porción del pago que corresponde al capital reduce la cantidad del capital del mes en curso, la porción del pago que corresponde al interés pagadero el primer día de ese mes...no cubre la cantidad pagadera el primer día del siguiente mes, como lo hace la cantidad del capital.

Los prestamistas requieren interés hasta el día que reciben el pago de liquidación, no hasta que se cierre el Contrato de Compra/Venta. Para los vendedores esto significa un par de días adicionales de interés que tienen que pagar para ayudar al prestatario/vendedor por el tiempo de procesamiento necesario para recibir y diligenciar el pago de liquidación.

Todos los prestamistas requieren que los pagos de las hipotecas estén al corriente cuando la propiedad está en Contrato de Compra/Venta. Durante el periodo del Contrato de Compra/Venta se recomienda que los pagos que se tengan que realizar se hagan con un cheque de caja para tener comprobantes correspondientes. La gran mayoría de los prestamistas requieren que se retenga el pago de un mes para verificación de fondos aun si el pago no fue hecho durante el periodo del Contrato de Compra/Venta. El dinero es devuelto al prestatario/vendedor por medio del Contrato de Compra/Venta al vencer el periodo de retención especificado por el prestamista.

## **Cuentas de Confiscación para Impuestos y Seguros:**

No todos los prestamistas devuelven la cantidad confiscada cuando cierra el proceso del Contrato de Compra/Venta. A algunos prestamistas les toma varias semanas devolver los fondos confiscados. Se recomienda que el prestatario/vendedor se comunice con el departamento de pagos de liquidación del prestamista y que pida que los fondos le sean devueltos de manera rápida si no reciben un crédito a través del proceso de Contrato de Compra/Venta.

Part of the TRG Family of Companies