

Preguntas frecuentes sobre transferencia de propiedad sobre certificado de pago completo (FPC) y alivio de facturación de servicios públicos (UBR)

Certificado de Pago Total (FPC)

❖ Qué es un FPC?

Un Certificado de Pago Completo ("FPC") es un certificado emitido por el Departamento de Finanzas que indica que todos los cargos y multas de agua y alcantarillado acumulados en una cuenta de agua se pagan en su totalidad o no son transferibles al propietario posterior. La solicitud FPC sirve como una solicitud al Departamento de Finanzas para transferir el servicio del nombre del cedente al nombre del cesionario. Sin un FPC, las partes no podrán obtener los sellos del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Inmuebles de la Ciudad de Chicago necesarios para registrar la escritura de propiedad en el Registrador de Escrituras del Condado de Cook.

A menos que la ley o norma disponga lo contrario, se requiere un FPC en todas las transferencias de bienes inmuebles, ya sea que dichas transferencias estén sujetas o exentas del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Inmuebles de la Ciudad de Chicago.

❖ Cómo obtengo un FPC?

Para obtener un Certificado de Pago Completo, se debe completar una solicitud de FPC en su totalidad. Sin embargo, si la propiedad está exenta del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Inmuebles, no se cobrará la tarifa de solicitud del FPC si está marcada apropiadamente en la solicitud. Si se requirió un certificado de FPC y dicho certificado no se obtuvo cuando se transfirió el inmueble, tanto el cedente como el cesionario serán solidariamente responsables de los cargos y penalidades pendientes de agua o alcantarillado que se hayan acumulado en la cuenta de agua.

Para obtener una solicitud de FPC:

- Vaya al [Certificado de pago total \(chicago.gov\)](https://www.chicago.gov)

- A partir del 13 de noviembre de 2023, visite Facturación de servicios públicos y Servicio al cliente en el Ayuntamiento, 121 N. La Salle St., Sala 107

Las solicitudes deben completarse en su totalidad, incluidos los documentos de respaldo requeridos. No se aceptarán para su procesamiento solicitudes incompletas.

❖ Cuáles son los requisitos para presentar una solicitud de FPC?

El FPC debe estar completamente completado antes de que pueda procesarse. Dado que a menudo lo obtiene el vendedor (en muchos casos, a menudo el abogado del vendedor), es imperativo que el vendedor obtenga toda la información requerida, incluida la información de facturación correcta del comprador y todos los números de índice de propiedad (PIN). Sólo se permiten cuatro PIN por aplicación. Todas las solicitudes deben ir acompañadas de uno de los siguientes como prueba de la transacción solicitada para que se consideren completas:

- Copia de la escritura firmada y notariada de la transacción actual (requerida para transferencias exentas del Impuesto a las Transferencias de Bienes Inmuebles)
- Anexo de compromiso de título A que enumera al comprador y al vendedor
- Contrato de venta firmado que incluya tanto al comprador como al vendedor (el propietario registrado u OOR no es aceptable)

Si la transferencia de propiedad está exenta del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Inmuebles, entonces la solicitud de FPC debe ir acompañada de una escritura como una escritura de garantía, una escritura de renuncia, una escritura administrativa, etc., que el cliente planea registrar junto con la declaración del otorgante/beneficiario. También se debe marcar la casilla correspondiente en la sección 2 de la solicitud de FPC para que se exima de la tarifa de solicitud no reembolsable.

Se puede presentar una solicitud FPC completa:

- Solicitando en línea en [Certificado de pago completo \(chicago.gov\)](https://www.chicago.gov) .
- A partir del 13 de noviembre de 2023, en persona: City Hall, 121 N. La Salle St., Sala 107 por el vendedor, el comprador o el abogado del comprador/vendedor

❖ Cuánto tiempo le toma al Departamento de Finanzas procesar un FPC?

El FPC deberá presentarse al cierre. Para asegurarse de estar preparado para el cierre, espere al menos diez (10) días hábiles para completar todos los FPC.

- Las FPC para propiedades residenciales a veces se pueden realizar el mismo día para el comprador, el vendedor o el abogado del comprador o vendedores únicamente; sin embargo, esto no se puede garantizar
- Las propiedades que necesitan una investigación, como una lectura final, una revisión de campo, una revisión de quiebra o una revisión de administración judicial, pueden tardar más y es posible que no se completen dentro del compromiso de 10 días hábiles.

Clientes sin medidor

- El Departamento de Finanzas revisará la cuenta y determinará el monto final de la factura.
- El monto de la factura final, más una tarifa de solicitud de \$50 si corresponde, debe pagarse antes de la certificación del FPC.

Clientes medidos

- El Departamento de Finanzas revisará la cuenta y determinará el monto final de la factura.
- Si el medidor no ha tenido una lectura real dentro de los 60 días posteriores a la fecha de la solicitud del FPC, se requiere una lectura final del medidor.
- También se requiere una lectura final para propiedades con medidores que se leen de forma remota
- El Departamento de Gestión del Agua se comunicará con usted para programar una lectura final del medidor si es necesario.

❖ Después de solicitar un FPC, ¿cómo recibo el documento certificado final?

Una vez que los Departamentos de Gestión del Agua y Finanzas hayan completado todo el procesamiento, se enviará un correo electrónico al solicitante. El correo electrónico contendrá un enlace. Siga el enlace y realice cualquier pago requerido electrónicamente. Una vez procesado el pago necesario, haga clic en "Ver certificado". Esto le permitirá guardar, descargar e imprimir el FPC certificado. Los pagos de facturas de servicios públicos se pueden realizar fuera de este proceso utilizando cualquier método de pago aceptado por la Ciudad de Chicago; sin embargo, los retrasos en el procesamiento de pagos pueden retrasar el proceso de certificación.

❖ Me gustaría entregar una solicitud de FPC en persona. ¿Cuándo puedo hacer eso?

Para el Comprador, Vendedor o Abogado:

- Las solicitudes serán aceptadas por el comprador/vendedor o el abogado de la transacción durante el horario comercial habitual de lunes a viernes de 9:00 am a 5:00 pm. Se puede solicitar identificación personal.
- Las solicitudes pueden finalizarse el mismo día a menos que se requieran servicios adicionales, como una revisión de campo, lectura final del medidor o revisión de asignación de deuda. Una vez que un FPC esté listo, enviará un correo electrónico a la dirección de correo electrónico registrada del solicitante.

Para agentes y todas las demás partes:

- Las personas que no sean el comprador/vendedor o el abogado se considerarán agentes y deberán imprimir y firmar sus nombres como agente. Se puede solicitar identificación personal.
- Los agentes pueden dejar el vehículo durante el horario designado de 9:00 a. m. a 10:00 a. m.
- Si el solicitante o su organización es un usuario registrado de FPC en línea, las solicitudes no se aceptarán en persona y deberán enviarse en línea.
- Los agentes no pueden esperar el procesamiento el mismo día y deben esperar al menos 10 días hábiles para el procesamiento.

- Los solicitantes que tengan perfiles registrados en el portal del Certificado de pago completo en línea (oFPC) pueden ingresar una consulta a través del portal oFPC en la sección NOTAS de la solicitud para una resolución y respuesta más ágiles.

❖ Una vez certificado el FPC, ¿caducará el documento?

Sí. El FPC certificado vencerá a los 60 días a partir de la última lectura real del medidor en una cuenta con medidor y a los 60 días a partir de la fecha en que se completó el FPC en una cuenta sin medidor, para unidades de condominio y lotes baldíos.

❖ Me facturan únicamente por el alcantarillado; ¿Tendré que presentar un FPC?

No. No se requieren FPC para ninguna propiedad ubicada fuera de la ciudad de Chicago.

❖ Se requiere un FPC si la propiedad se está reconstruyendo como una construcción nueva (estructura de edificio nueva)?

No. No se requerirá que el cliente envíe una solicitud de FPC y no será cobrada la tarifa FPC. El cliente deberá pagar el saldo de la cuenta antes de que el Departamento de Edificios de la ciudad de Chicago le emita cualquier permiso. Durante la construcción se deberá instalar un medidor de agua con la nueva línea de servicio de agua. Este tipo de instalación de medidor no califica para el Programa Meter Save.

❖ Se requiere un FPC si un propietario convierte un edificio en unidades de condominio?

El propietario deberá presentar una solicitud FPC cuando se complete la conversión del edificio para poder comenzar la transferencia de unidades de condominio individuales. La tarifa del FPC se cobrará en función de si la solicitud y los documentos demuestran que la propiedad está exenta del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles.

❖ Estoy transfiriendo una propiedad mediante una escritura de renuncia. ¿Se requiere una solicitud FPC y hay una tarifa ?

Sí, se requiere un FPC. Si la transacción está exenta del impuesto de transferencia y la solicitud se completa correctamente, entonces no se cobra la tarifa FPC. La solicitud de FPC debe ir acompañada de una escritura, como una escritura de garantía, una escritura de renuncia, una escritura administrativa, etc., que el cliente planea registrar junto con la declaración del otorgante/beneficiario. También se debe marcar la casilla correspondiente en la sección 2 de la solicitud de FPC para que se exima de la tarifa de solicitud no reembolsable.

❖ Solicité un FPC y se cobró la tarifa del FPC en mi cuenta. Ahora me están cobrando multas por mi tarifa FPC impaga. ¿Por qué tengo una tarifa FPC pendiente? ¿Este proceso no requiere el pago de todos los cargos?

El Departamento de Finanzas cobrará la tarifa de procesamiento del FPC una vez que hayamos completado el procesamiento de la solicitud y la hayamos puesto a disposición del solicitante

para que la certifique. Luego el solicitante deberá pagar lo solicitado y certificar el FPC. El cliente no recibirá la certificación si no paga la tarifa FPC.

A veces, las partes de una transferencia de propiedad decidirán no completar la transferencia y no pagarán ni certificarán el FPC. Sin embargo, si el Departamento de Finanzas ha completado el procesamiento, se cobrará la tarifa FPC. El cliente deberá pagar la tarifa FPC y se aplicarán multas hasta que se pague la tarifa.

❖ Puedo transferir o vender una propiedad que está inscrita en la UBR?

Sí. Deberá enviar una solicitud para obtener un Certificado de pago total. Cualquier saldo pendiente adeudado en la cuenta de servicios públicos deberá pagarse para completar la certificación. Esto incluye cualquier cargo que se haya reservado temporalmente en el momento de la inscripción en la UBR y que aún no haya sido condonado permanentemente. Esto no incluye ningún cargo que haya sido perdonado permanentemente durante un año anterior del programa UBR.

❖ Mi cuenta de servicios públicos para mi propiedad está inscrita en el Programa UBR y quiero transferir mi propiedad a un comprador de bajos ingresos. ¿Es esto posible y qué se requiere?

Sí. El comprador de bajos ingresos debe solicitar la precalificación para UBR visitando chicago.gov/ubr . Si el comprador es precalificado, se completan todos los pasos del proceso y se transfiere la propiedad, el comprador será responsable de cualquier cargo de servicios públicos impago en la cuenta. Esto incluye cualquier cargo que se haya reservado temporalmente al momento de la inscripción en el año actual del programa UBR. Esto no incluye ningún cargo que haya sido perdonado permanentemente durante un año anterior del programa UBR. El comprador quedará entonces inscrito en la UBR.

❖ Estoy solicitando la precalificación de la UBR a través del portal en línea. Después de ingresar el número de cuenta , ¿cuáles son los siguientes pasos?

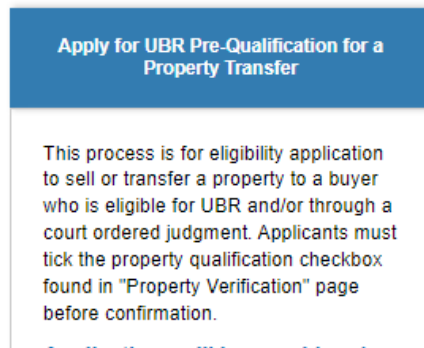
Dado que la cuenta de servicios públicos está actualmente inscrita en UBR, el comprador debe hacer clic en la casilla " Transferencia de propiedad de precalificación de alivio de facturación de servicios públicos (UBR) " para continuar e ingresar toda la información requerida.

❖ Soy un residente de bajos ingresos y es posible que desee comprarle una propiedad a alguien que actualmente esté inscrito en la UBR. Sólo quiero comprobar si estoy calificado para la UBR. ¿Aún puedo solicitar la precalificación?

Sí. El solicitante de la UBR debe cumplir con los requisitos de elegibilidad de ingresos y proporcionar documentación de respaldo. Visite la sección de preguntas frecuentes [de chicago.gov/ubr](http://chicago.gov/ubr) para revisar los detalles de elegibilidad y obtener instrucciones sobre cómo presentar la solicitud.

- ❖ Qué opción de inscripción se debe seleccionar al presentar una solicitud de precalificación de la UBR antes de una transferencia de propiedad?

El comprador debe seleccionar la casilla Solicitar transferencia de propiedad de precalificación de alivio de facturación de servicios públicos (UBR) .



- ❖ Cuáles son los pasos adicionales para presentar la solicitud UBR?

El comprador debe responder si la solicitud que presenta es para una Precalificación de Transferencia de Propiedad UBR seleccionando Sí. Para la solicitud UBR normal, puede seleccionar la opción NO.

Are you applying for UBR Pre-Qualification for a Property Transfer? *

Yes No

Confirm

- ❖ Los ingresos de mi hogar cumplen con los requisitos de elegibilidad para la UBR y me gustaría transferir una propiedad que ya está inscrita en la UBR. ¿Cuál es el tiempo de procesamiento y cuáles son los otros pasos?

El tiempo de procesamiento de las solicitudes UBR es de hasta 30 días a partir de la recepción de una solicitud UBR completa y la documentación de respaldo requerida. Después de revisar la solicitud, le enviaremos un correo electrónico que contiene una carta de reconocimiento de precalificación para que el comprador la firme y la envíe de regreso. Tenga en cuenta que el correo electrónico se enviará desde info@cityofchicago.org y es posible que deba revisar el filtro/carpeta de SPAM de su correo electrónico. La carta incluye una estimación de todas las deudas pendientes y cargos por servicios públicos que se acumularon en una cuenta. El

comprador de la propiedad debe reconocer que será responsable de cualquier cargo impago. Esto incluye cualquier cargo que se haya reservado temporalmente al momento de la inscripción en el año actual del programa UBR. Esto no incluye ningún cargo que haya sido perdonado permanentemente durante un año anterior del programa UBR. _

Una vez que se completen todos los pasos del proceso, el monto adeudado anteriormente más la fecha de aniversario del programa (inicio y finalización) se transferirán al comprador. No se aplica la tarifa de procesamiento de FPC de \$50.

No completaremos el procesamiento de la solicitud de precalificación de la UBR o del FPC hasta que recibamos una carta de reconocimiento de precalificación firmada. Siga las instrucciones detalladas en la carta sobre cómo devolver/enviar una carta de acuse de recibo de precalificación firmada.

❖ Si el propietario actual de una propiedad NO está inscrito en la UBR, ¿puede vender/transferir la propiedad a un comprador que sea elegible para la UBR?

Sí. La regla general en esta situación es que se deben pagar todos los cargos pendientes para poder obtener un FPC certificado.

Sin embargo, hay dos casos especiales en los que no es necesario pagar cargos para obtener un FPC certificado siempre que el comprador/destinatario de la propiedad pase por el proceso de precalificación y esté precalificado para la UBR:

1. Todos los propietarios registrados o con título han fallecido. Se requerirá prueba en forma de certificado de defunción de cada propietario fallecido como parte del proceso de FPC. También se requerirá prueba de que el comprador de la propiedad tiene derecho a tomar el título de propiedad. Esto puede incluir una orden judicial de un caso sucesorio, una declaración jurada de herencia u otra documentación legal suficiente para demostrar que el comprador tiene derecho a tomar el título del patrimonio del difunto. Para obtener más información sobre sucesiones y pasos legales para transferir una propiedad después de que alguien haya fallecido, puede buscar el asesoramiento de un abogado autorizado.
2. La propiedad se transfiere por orden judicial durante un caso de disolución del matrimonio (caso de divorcio). La orden del tribunal que exige que se transfiera la propiedad debe proporcionarse como parte del proceso FPC. Esta debe ser una copia oficial firmada o sellada por el tribunal. Se debe proporcionar la orden judicial completa (todas las páginas) y debe indicar claramente a quién se ordenó transferir la propiedad.

Después de revisar la solicitud de precalificación de la UBR, le enviaremos un correo electrónico que contiene una carta de reconocimiento de precalificación para que el comprador la firme y la envíe de regreso. La carta incluye una estimación de todas las deudas pendientes y cargos por servicios públicos que se acumularon en una cuenta. El comprador de la propiedad debe reconocer que será responsable de cualquier cargo impago. Si se siguen todos los pasos y se transfiere la propiedad, el comprador quedará inscrito en la UBR.

- ❖ Al transferir una propiedad a un comprador que es elegible para UBR, ¿se exime de la tarifa FPC?

Lo predeterminado es que se presente una solicitud con una tarifa de \$50.00 al Departamento de Finanzas. Sin embargo, si la propiedad está exenta del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Inmuebles, no se cobrará la tarifa de solicitud del FPC, si está debidamente marcada en la solicitud. Si un comprador pasa por el proceso de precalificación para UBR y la solicitud de FPC está marcada adecuadamente, la tarifa de solicitud de \$50 también no se aplicará en esta situación.

- ❖ Solicité la precalificación para la UBR antes de comprar/adquirir una propiedad. ¿Cómo sé si he sido precalificado?

Recibirás un correo electrónico. Si no podemos aprobar su solicitud de UBR, recibirá una carta o correo electrónico con los motivos del rechazo e instrucciones sobre cómo proceder. Si cree que se le negó por error, comuníquese al 312-744-4426.

- ❖ Me notificaron que estoy precalificado para UBR antes de comprar/adquirir una propiedad. ¿Qué necesito hacer a continuación?

A continuación debe enviar una solicitud para un FPC.

Se puede presentar una solicitud FPC completa:

- Solicitando en línea en [Certificado de pago completo \(chicago.gov\)](https://www.chicago.gov) .
- A partir del 13 de noviembre de 2023, en persona: City Hall, 121 N. La Salle St., Sala 107 por el vendedor, el comprador o el abogado del comprador/vendedor

Al presentar la solicitud, tenga disponible el número de cuenta de servicios públicos de la propiedad. Si no está seguro del número de cuenta, puede llamarnos al (312) 744-4426 para obtener ayuda. Cada solicitud de FPC requiere prueba de la transacción y prueba del comprador y del vendedor. Algunas transacciones pueden requerir documentos de respaldo adicionales.

- ❖ Cuáles son los documentos requeridos para la transferencia de propiedad?
 - o Una copia de la escritura firmada y notariada de la transacción prevista (se debe presentar si se solicita una transacción exenta de FPC)
 - o Compromiso de título Anexo A que enumera al comprador y al vendedor
 - o Contrato de venta firmado en el que figuran el comprador y el vendedor.
 - o Documentos legales que demuestren la propiedad.

- ❖ Cuáles son los pasos adicionales al enviar una solicitud FPC al vender a un comprador que ha precalificado para UBR?

El solicitante de FPC debe seleccionar la opción de transferencia de propiedad de precalificación de transferencia de propiedad con alivio de facturación de servicios públicos (UBR) e ingresar el número de identificación de la solicitud de precalificación de UBR.

UBR Pre-Qualified Property Transfer ⓘ

Please check this box if this is a property transfer to a buyer who has pre-qualified for UBR.

Please enter the Application ID for the buyer's UBR pre-qualification application