



*Chicago Title Presenta*  
**¿Qué es un “escrow”  
y porqué se necesita?  
¿Porqué se necesita  
seguro de título?**

*Chicago Title Presents*  
**What is an escrow  
and why is it needed?  
Why do you need  
title insurance?**



*Ofrecido a Sus  
Clientes por:*  
**Chicago Title**

*Informative Literature  
Offered Exclusively by:*



**Chicago Title**



## ¿Qué es un “escrow” y por qué se necesita?

Un “escrow” es un arreglo por el cual alguna tercera persona desinteresada, llamada el poseedor del “escrow”, retiene documentos legales y también los fondos en favor de un comprador y un vendedor y los distribuye de acuerdo con las instrucciones del comprador y del vendedor.

Personas comprando y vendiendo bienes raíces a menudo abren un “escrow” para protección y conveniencia. El comprador puede dar instrucciones al “escrow” (poseedor del depósito) que allí pueden desembolsar el precio de compra, pero sólo si siguen ciertas condiciones y requisitos. En la misma manera el vendedor puede dar instrucciones al “escrow” para que retengan posesión de la escritura de propiedad hasta que el comprador cumpla todos los requisitos del vendedor, incluyendo el recibo del precio de compra.

Ambos participantes dependen del “escrow” para que se lleven a cabo fielmente sus instrucciones mutuas y consistentes relativas a la transacción; y para aconsejarles si algunas de sus instrucciones no están mutuamente consistentes o no se pueden realizar.

Un “escrow” es conveniente para el comprador tanto como para el vendedor. De esta manera los dos pueden proceder por separado y simultáneamente mientras que se proveen inspecciones, informes, compromisos de préstamo y fondos, escrituras de propiedades u otros artículos, utilizando el “escrow” como el punto central del depósito. Cuando todas las instrucciones de los participantes estén claramente redactadas, bien detalladas y mutuamente consistentes, el poseedor del “escrow” puede actuar en favor de ellos sin más comunicación. Esto ahorra mucho tiempo y facilita la conclusión de la transacción.

## ¿Quién puede tener “escrows”?

El poseedor del “escrow” puede ser cualquier tercer persona desinteresada (aunque algunos estados tienen requisitos obligando a ciertos poseedores de “escrows” a tener licencia).

Hay dos razones importantes por las cuales se debería seleccionar una compañía de “escrow” ya establecida e independiente, un abogado, un funcionario de “escrows” relacionado con un banco, una compañía de ahorros y préstamos, o una compañía de seguro de título.

La primera razón es que las transacciones de bienes raíces exigen una experiencia considerable y conocimiento técnico para poder tratarlas sin problemas. La segunda razón es que, generalmente, el poseedor del “escrow” tendrá la responsabilidad de salvaguardar y distribuir apropiadamente los fondos del precio de compra.

Los funcionarios que se encuentran con compañías ya bien establecidas, por lo general, tienen experiencia y están bien preparados en el procedimiento de seguro de títulos, impuestos, escrituras de propiedades y seguros.

## La imparcialidad

Un funcionario de “escrow” debe permanecer completamente imparcial desde el principio hasta el fin del proceso del “escrow”. Generalmente, él o ella deben de adoptar una manera cortés, algo formal, cuando trata con los participantes del “escrow”, limitado sólo a la conversación sobre el asunto del “escrow”. Este comportamiento formal es para el bien de todos los involucrados, y en esta manera el funcionario puede seguir las instrucciones de ambos participantes sin cualquier prejuicio.

## What is an Escrow & Why is it Needed?

An escrow is an arrangement in which a disinterested third party, called an escrow holder, holds legal documents and funds on behalf of a buyer and seller, and distributes them according to the buyer's and seller's instructions.

People buying and selling real estate often open an escrow for their protection and convenience. The buyer can instruct the escrow holder to disburse the purchase price only upon the satisfaction of certain prerequisites and conditions. The seller can instruct the escrow holder to retain possession of the deed to the buyer until the seller's requirements, including receipt of the purchase price, are met. Both rely on the escrow holder to carry out faithfully their

mutually consistent instructions relating to the transaction and to advise them if any of their instructions are not mutually consistent or cannot be carried out.

An escrow is convenient for the buyer and seller because both can move forward separately, but simultaneously, in providing inspections, reports, loan commitments and funds, deeds, and many other items, using the escrow holder as the central depositing point. If the instructions from all parties to an escrow are clearly drafted, fully detailed and mutually consistent, the escrow holder can take many actions on their behalf without further consultation. This saves much time and facilitates the closing of the transaction.

## Who may hold Escrows?

The escrow holder may be any disinterested third party (although some states require that certain escrow holders be licensed).

There are two important reasons for selecting an established, independent escrow firm, an attorney, or an escrow officer with a bank or title insurance company. One is that real estate transactions require a tremendous amount of technical experience and knowledge to handle the process smoothly. The other is that the escrow holder will generally be responsible for safeguarding and properly distributing the purchase price.

Escrow officers with established firms generally are experienced and trained in real estate procedures, title insurance, taxes, deeds and insurance.

## Impartiality

An escrow officer must remain completely impartial throughout the entire escrow process. He or she will normally adopt a courteous but rather formal manner when dealing with parties to the escrow, keeping conversation to the matters at hand in the escrow. This formal behavior is meant for the benefit of all concerned, since the escrow officer must follow the instructions of both parties without bias.

## Escrow Instructions

Escrow instructions are written documents, signed by the parties giving them, which direct the escrow officer in the specific steps to be completed so the escrow can be closed.

## Las instrucciones del “escrow”

Las instrucciones del “escrow” son documentos escritos, firmados por los participantes, instruyendo al funcionario del “escrow” en los pasos específicos que se tienen que completar para que la transacción del “escrow” se cierre.

Típicamente, las instrucciones incluyen lo siguiente:

El método por el cual el poseedor del “escrow” recibirá y tendrá el precio de venta que pagará el comprador.

Las condiciones bajo las cuales un lapso de tiempo o una violación con respecto al incumplimiento del contrato de compra terminará el “escrow” sin conclusión.

La instrucción y la autorización al poseedor del “escrow” para desembolsar los fondos necesitados para pagar los gastos de registro, la póliza de seguro de título, las comisiones de bienes raíces, y cualquier otro(s) gasto(s) incurrido(s) por el “escrow”.

Instrucciones con respecto al cálculo de seguros e impuestos.

Instrucciones respecto a los pagos de derechos de retenciones y gastos anteriores contra la propiedad, y la distribución de la ganancia neta de la venta.

Ya que el poseedor del “escrow” sólo puede seguir las instrucciones así como están expresadas sin hacer ningún cambio, es de suma importancia que las instrucciones sean declaradas claramente y que sean completas en todos los detalles.

## Lo que hace cada participante en el proceso del “escrow”

### El Vendedor

Deposita la escritura de propiedad ejecutada al comprador con el poseedor del “escrow”.

Deposita evidencia de una inspección de termitas y de cualquier trabajo de reparaciones que sea necesario.

Deposita todos los documentos requeridos, como comprobantes de impuestos, direcciones de los poseedores de hipotecas, pólizas de seguros, garantías del equipo o garantías de contratos de casa, etc.

### El Comprador

Deposita los fondos requeridos con el poseedor del “escrow”, y además deja otros fondos que han sido prestados para así pagar el precio de venta.

Deposita fondos suficientes para el seguro de casa y título.

Hace los arreglos para enviar los fondos prestados directamente al poseedor del “escrow”.

Deposita cualquier escritura de propiedad o hipotecas necesarias para poder obtener préstamos.

Da su aprobación a cualquier informe de inspección y a los compromisos de seguro de título, etc., requeridos según los acuerdos de compra y venta.

Lleva a cabo todas las condiciones indicadas en las instrucciones del “escrow”.

### El Prestamista (En caso de que sea pertinente)

Deposita los ingresos del préstamo que ha hecho el comprador.

Da instrucciones al poseedor del “escrow” sobre las condiciones bajo las cuales los fondos del préstamo pueden ser utilizados.

### El poseedor del “escrow”

Abre la orden para el seguro de título.

Obtiene aprobación del comprador para el informe del título de seguro, la inspección de termitas y otras inspecciones.

Recibe los fondos del comprador y/o de cualquier otro prestamista.

## Typical Instructions would include the following:

The method by which the escrow holder is to receive and hold the purchase price to be paid by the buyer.

The conditions under which a lapse of time or breach of purchase contract provision will terminate the escrow without a closing.

The instruction and authorization to escrow holder to disburse funds for recording fees, title insurance policy, real estate commissions, and any other closing costs incurred through escrow.

Instructions as to the proration of insurance and taxes.

Instruction to the escrow holder on the payment of prior liens and charges against the

property and distribution of the net sale proceeds.

Since the escrow holder can only follow the instructions as stated, and may not exceed them, it is extremely important that the instructions be stated clearly and be complete in all details.

## What each party does in the escrow process

### The Seller

Deposits the executed deed to the buyer with the escrow holder.

Deposits evidence of pest inspection and any required repair work.

Deposits other required documents such as tax receipts, addresses of mortgage holders, insurance policies, equipment warranties or home warranty contracts, etc.

### The Buyer

Deposits the funds required, in addition to any borrowed funds, to pay the purchase price with the escrow holder.

Deposits funds sufficient for home and title insurance.

Arranges for any borrowed funds to be delivered to the escrow holder.

Deposits any deed of trust or mortgages necessary to secure loans.

Approves any inspection reports, title insurance commitments, etc., called for by the purchase and sale agreements.

Fulfills any other conditions specified in the escrow instructions.

### The Lender (If applicable)

Deposits proceeds of the loan to the purchaser.

Directs the escrow holder on the conditions under which the loan funds may be used.

### The Escrow Holder

Opens the order for title insurance.

Obtains approvals from the buyer on title insurance report, pest, and other inspections.

Receives funds from the buyer and/or any lender.

Prorates insurance, taxes, rents, etc.

Disburses funds for title insurance, recordation fees, real estate commissions, lien clearance, etc.

Calcula los seguros, los impuestos, los alquileres, etc.

Desembolsa los fondos para seguro de título, gastos de inscripciones, comisiones de bienes raíces, y aclaración de los obstáculos que se puedan encontrar en los derechos de retenciones, etc.

Prepara un testamento final para cada participante, indicando la cantidad que se debería de desembolsar por los servicios, así como cualquier otra cantidad necesaria para concluir el “escrow.”

Registra la escritura de propiedad y los documentos del préstamo; entrega la escritura de propiedad al comprador; entrega los documentos de préstamo al prestamista, así como los fondos al vendedor; y en esta manera concluye el “escrow.”

### **Concluyendo el “Escrow”**

En cuanto todos los términos y las condiciones de ambos participantes se han concluido, y todo lo relativo a la conclusión se ha llevado a cabo, el “escrow” se cierra, y la transferencia de propiedad y de los fondos se ha cumplido en una manera segura y correcta.

### **La división de los gastos**

El método de dividir los gastos de los servicios del “escrow” depende del lugar. Por ejemplo, estos mismos gastos pueden incluir la prima de la póliza de título de seguros, el gasto del “escrow”, cualquier impuesto de transferencia, gastos de registro y los gastos con respecto a cualquier préstamo obtenido. A no ser que haya algún pacto especial entre el comprador y el vendedor relativo al pago de los gastos, la costumbre común por general, se seguirá cuando se escriban las instrucciones al poseedor del “escrow”, detallando específicamente la manera en como todos los gastos serán divididos.

#### **En resumen**

El proceso del “escrow” se desarrolla para facilitar la venta o la compra de su casa. El poseedor del “escrow” lleva a cabo este proceso haciendo lo siguiente:

Actúa como un depositario imparcial de los documentos y fondos.

Procesa y coordina el flujo de los documentos y fondos.

Mantiene a los participantes informados sobre el progreso del “escrow.”

Responde a los requisitos del prestamista. Obtiene una póliza de seguro de título.

Obtiene aprobaciones con respecto a los informes y a los documentos de los participantes, como es requerido.

Calcula y arregla los seguros, los impuestos y los alquileres, etc.

Registra la escritura de propiedad así como los documentos de préstamo.

Garantiza la seguridad y la responsabilidad de los fondos obligados.

### **No siempre es tan fácil**

Los ejemplos y las explicaciones en este folleto han sido designados para que estén al corriente con el proceso del “escrow”, y han sido basados en los “escrows” relativamente sencillos, sin ningún problema. Cada “escrow” es “único”, y la mayoría son más complejos que los que están descritos aquí. En caso de que usted tenga alguna pregunta con respecto al proceso del “escrow,” sugerimos que llame a un abogado para poder obtener consejo detallado y una explicación amplia.

Prepares a final statement for each party, indicating amounts to be disbursed for services and any further amounts necessary to close escrow.

Records deed and loan documents, delivers the deed to the buyer, loan documents to the lender and funds to the seller, closing the escrow.

### **Closing the Escrow**

Once all the terms and conditions of the instructions of both parties have been fulfilled, and all closing conditions satisfied, the escrow is closed and the safe and accurate transfer of property and money has been accomplished.

### **Division of Charges**

The method of dividing the charges for the services performed through escrow or as a result of escrow varies from place to place. The fees and service charges to be divided might include, for example, the title insurance policy premium, escrow fee, any transfer taxes, recordation fees, and cost in connection with any loan being obtained. Unless there is some special agreement between the buyer and the seller as to how these charges are to be paid, local custom will generally be followed in drafting the instructions to the escrow holder as to how they are to be divided.

### **In Summary**

The escrow process was developed to help facilitate the sale or purchase of your home. The escrow holder accomplishes this by:

Acting as the impartial “stake holder” or depository of documents and funds.

Processing and coordinating the flow of documents and funds.

Keeping all parties informed of progress on the escrow.

Responding to the lender’s requirements.

Securing a title insurance policy.

Obtaining approvals of reports and documents from the parties required.

Prorating and adjusting insurance, taxes, rents, etc. Recording the deed and loan documents.

Maintaining security and accountability of monies owed and owing.

### **It’s Not Always This Simple**

The examples and explanations in this brochure are designed to acquaint you with the escrow process and are based on relatively simple escrows. Every escrow is unique and most are more complex than explained here. If you have questions about the escrow process, we suggest you contact an escrow officer or attorney to obtain detailed advice and further explanation.

## ¿Porqué se necesita seguro de título?

Posiblemente, para proteger la inversión más importante que usted hará: la inversión en su hogar.

Con un título del seguro asegurándole como dueño/dueña de su propiedad, tendrá un contrato de indemnidad; este contrato le reembolsará por ciertas daños especificados.

En caso de que alguien haga un reclamo contra su propiedad, está cubierta por la póliza.

¿Cómo puede haber algún defecto en el título si el mismo ha sido verificado por medio de los archivos?

El título de seguro se expide después de un examen cuidadoso de las copias de los archivos públicos. Sin embargo, la búsqueda más completa no puede asegurar absolutamente que no se encontrarán títulos riesgosos, a pesar del conocimiento y experiencia de los examinadores profesionales de títulos. Además de los asuntos presentes en los archivos públicos, posiblemente habrán otros problemas de título, los cuales pueden existir sin ser evidentes en una búsqueda.

## ¿Cómo le puede proteger el seguro de título?

Aquí se hallan algunos de los riesgos ocultos más comunes que pueden causar pérdida de título, o crear un obstáculo sobre el título:

Falsa representación de los dueños verdaderos de la propiedad

Falsificación de escrituras de propiedades y testamentos

Documentos ejecutados bajo poderes inválidos o expirados

Herederos desconocidos o desaparecidos

Errores en las notas de documentos legales

Representación falsa de testamentos

Escrituras de propiedades por personas que no están en sano juicio

Escrituras de propiedades de menores de edad

Escrituras de propiedades por personas que se suponen solteras pero que en realidad son casadas

Fraude

Derechos de retenciones por casos de

impuestos sobre bienes raíces, herencia, ingresos o regalos

## ¿Qué tipo de protección provee el seguro de título contra defectos y riesgos ocultos?

El seguro de título pagará para defenderlo contra cualquier demanda que involucre a su título como asegurado. Además, aclarará cualquier problema del título o pagará todos los gastos de pérdida que sostendrá el asegurado. Por una sola prima, pagada solamente una vez, el título de seguro de dueño/dueña quedará en efecto durante el plazo en que usted o sus herederos retengan interés en la propiedad.

## ¿Qué significado tiene esto para usted?

Estará tranquilo al saber que la inversión que usted ha hecho en su propiedad está segura.

## Llame a Chicago Title

En caso de que tenga alguna pregunta con respecto al título del seguro, por favor llame a alguna oficina de Chicago Title, o a un agente que tiene derechos de vender seguro de título. Aquí estamos para servirle.

## Why do you need Title Insurance?

To protect possibly the most important investment you'll ever make- the investment in your home.

With a title insurance policy, you as owner, have an indemnity contract that will reimburse you for loss in the event someone asserts a claim against your property that is covered by the policy.

## How can there be a title defect if the title has been searched?

Title insurance is issued after a careful examination of copies of the public records. But even the most thorough search cannot absolutely assure that no title hazards are present, despite

the knowledge and experience of professional title examiners. In addition to matters shown by public records, other title problems may exist that cannot be disclosed in a search.

## What title insurance protects against

Here are just a few of the most common hidden risks that can cause a loss of title or create an encumbrance on title:

False impersonation of the true owner of the property

Forged deed, releases or wills, Instruments executed under invalid or expired power of attorney;

Undisclosed or missing heirs; Mistakes in recording legal documents

Misinterpretations of wills  
Deeds by persons of unsound mind

Deeds by minors

Deeds by persons supposedly single, but in fact married

Fraud

Liens for unpaid estate, inheritance, income or gift taxes

## What protection does title insurance provide against defects and hidden risks?

Title insurance will pay for defending against any lawsuit attacking your title as insured, and will either clear up title problems or pay the insured's losses. For a one-time premium, an

owner's title insurance policy remains in effect as long as you, or your heirs, retain an interest in the property.

## What this means to you

The peace of mind in knowing that the investment you've made in your home is a safe one.

## Call Chicago Title

If you have any questions concerning title insurance coverage, please call a Chicago Title office, or any of our policy issuing agents. We are here to assist you.



**Chicago Title**

## **Chicago Title**

**Title & Escrow Offices  
Statewide**

**Oficinas de Título y  
Depósito en Custodia  
en Todo el Estado**

Internet Address

**[www.Chicagotitle.com](http://www.Chicagotitle.com)**

Call your local Chicago Title representative for more details or specific policy language pertaining to any of our title products.

Llame a su representante local de Chicago Title para más detalles o para el lenguaje específico de póliza sobre nuestros productos de título.

