



CHICAGO TITLE

Visite nuestro sitio web en [www.UseChicagoTitle.com](http://www.UseChicagoTitle.com)

Llame a su representante local de Chicago Title para obtener

información más detallada o una aclaración de un término de

póliza específico pertinente a cualquiera de nuestros productos.



CHICAGO TITLE



# Título y Depósito en Garantía

Title and Escrow

Spanish



## ¿Qué es el Depósito en Garantía?

Una cuenta de depósito en garantía, también llamado "escrow" en inglés, es un proceso por el cual un tercero desinteresado, llamado el depositario, retiene documentos legales y también fondos a favor de un comprador y un vendedor, y los distribuye de acuerdo con las instrucciones de ambos lados involucrados en su transacción de bienes raíces.

### Esto es lo que hace Chicago Title.

Chicago Title protege al comprador, al vendedor, y al prestador hipotecario y lleva al cabo las instrucciones de todas las entidades involucradas en su transacción de bienes raíces.



## El Comprador/Los Compradores

- Presenta una oferta de compra por escrito (o acepta la contraoferta del Vendedor) acompañada con un depósito de buena fe.
- Solicita un préstamo hipotecario, entrega todas las formas necesarias y con frecuencia paga de antemano determinados gastos tales como el reporte crediticio y el avalúo de la propiedad.
- Aprueba y firma las instrucciones del depositario y otros documentos relacionados y necesarios para llevar a cabo su transacción de bienes raíces.
- Aprueba el informe preliminar y cualquier informe de propiedad, inspección o divulgación exigido por el contrato de compra y venta.
- Aprueba y firma los nuevos documentos relacionados con el préstamo hipotecario y cumple con las condiciones restantes indicadas en el contrato de compra y venta, las instrucciones del prestamista, y las instrucciones del depositario.
- Determina la compañía de seguros que quiere usar para proteger a su propiedad contra los incendios y para cumplir con los requisitos del prestamista.



## What is Escrow?

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. This is where Chicago Title becomes involved acting for the buyer, seller, and lender carrying out the instructions of all parties involved.

## What is Title Insurance?

It's an insurance policy that protects owners and lenders against possible losses from claims against real property ownership. For the most part, the policy covers things that happened in the past (prior to close of escrow) that could affect the status of the property's title.



## The Buyer(s)

- Tender a written offer to purchase (or accepts the Seller's counter-offer) accompanied by a good faith deposit amount.
- Applies for a new loan, completing all required forms and often prepaying certain fees such as credit report and appraisal costs.
- Approves and signs the escrow instructions and other related instruments required to complete the transaction.
- Approves the preliminary report and any property, disclosure or inspection reports called for by the purchase and sale agreement (Deposit Receipt).
- Approves and signs new loan documents and fulfills any remaining conditions contained in the contract, lender's instructions and/or the escrow instructions.
- Deposits funds necessary to close the escrow. Approves any changes by signing amendments in the escrow instructions.
- Determines which hazard (fire) insurance agent to use to satisfy requirements of the lender.

3

### El Prestador Hipotecario (si corresponde)

- Recibe la nueva solicitud hipotecaria y otros documentos relacionados del comprador (o de los compradores) y comienza el proceso de calificación.
- Ordena y revisa el avalúo (el valor de la propiedad), su historial de crédito, la verificación de empleo, la verificación de depósito, el informe preliminar de la escritura, y otra información relacionada a su transacción de bienes raíces.
- Envía la solicitud completa al evaluador de riesgos para su aprobación. Cuando haya sido aprobada su solicitud, se establecen las condiciones del préstamo y los requisitos del seguro de título.
- Notifica al comprador (o a los compradores) los términos de aprobación del préstamo hipotecario, la fecha de vencimiento del contrato, y proporciona un estimado de buena fe de los costos de cierre.
- Deposita los nuevos documentos e instrucciones con el depositario para la aprobación y firma del comprador.
- Revisa y aprueba la solicitud completa del préstamo hipotecario y coordina la financiación del préstamo con el depositario.

4

### El Depositario (Escrow Company)

- Recibe un pedido para servicios de depósito de garantía y seguro de título. Ordena el informe preliminar de la propiedad.
- Actúa como el interesado imparcial o depositario, en una capacidad fiduciaria.
- Prepara las instrucciones del depositario y los documentos requeridos en conformidad con los términos de la venta.
- Con la autorización del agente de bienes raíces o mandante, ordena demandas sobre títulos de propiedad de fideicomiso y derechos prendarios preexistentes, o sentencias, si los hubiera.
- Presenta los documentos, los estados bancarios, los documentos hipotecarios, los costos aproximados de cierre y otros documentos relacionados al mandante (o a los mandantes) para su aprobación.
- Recibe lo recaudado del préstamo (o de los préstamos) de la entidad hipotecaria (o de varias).
- Registra el título de propiedad, el título de propiedad de fideicomiso y otros documentos necesarios para llevar al cabo la transacción de bienes raíces con el Registro del Condado y pide las pólizas de seguro de título.
- Cierra la cuenta del depósito en garantía y prepara el Informe de Cierre, distribuye los fondos de la venta al Vendedor, paga los gravámenes existentes y otras obligaciones.

5

### El Vendedor (Los Vendedores)

- Acepta la oferta de compra del Comprador y el depósito de buena fe inicial para abrir una cuenta de depósito en garantía.
- Envía los documentos y la información al depositario, tales como: los domicilios de los acreedores prendarios, recibos de impuestos, garantías de equipo, contratos de garantía para la propiedad, cualquier acuerdo de arrendamiento y/o alquiler.
- Aprueba y firma las instrucciones del depositario, otorga el título de propiedad y otros documentos relacionados necesarios para llevar al cabo la transacción.
- Ordena inspecciones, recibe autorizaciones y aprueba informes finales y/o reparaciones a la propiedad según lo requieran los términos del acuerdo de compraventa (Recibo de depósito).
- Cumple con las condiciones restantes especificadas en el contrato y/o las instrucciones del depositario; aprueba las demandas de liquidación y/o los estados del beneficiario.
- Aprueba cualquier cambio final al firmar las enmiendas y las instrucciones del depositario o al contrato.

6

### Chicago Title

- Recibe un pedido para servicios de seguro de título.
- Examina los registros públicos relacionados con bienes raíces y produce un informe preliminar o compromiso de título.
- Determina los requisitos y documentos firmados, libera y hace el pedido de seguro de título antes de la fecha de cierre.
- Una vez autorizado por el oficial del depositario, registra los documentos firmados con el oficial del registro del condado y produce las pólizas de seguro de título de la propiedad.

3

### The Lender (When Applicable)

- Accepts the new loan application and other related documents from the Buyer(s) and begins the qualification process.
- Orders and reviews the property appraisal, credit report, verification of employment, verification of deposit(s), preliminary report and other related information.
- Submits the entire package to the loan committee and/or underwriters for approval. When approved, loan conditions and title insurance requirements are established.
- Informs Buyer(s) of loan approval terms, commitment expiration date and provides a good faith estimate of the closing costs.
- Deposits the new loan documents and instructions with the escrow holder for Buyer's approval and signature.
- Reviews and approves the executed loan package and coordinates the loan funding with the escrow officer.

4

### The Escrow Officer

- Receives an order for escrow and title services. Orders the preliminary report on the subject property.
- Acts as the impartial "stakeholder" or depository, in a fiduciary capacity.
- Prepares the escrow instructions and required documents in accordance with terms of the sale.
- With authorization from the real estate agent or principal, orders demands on existing deeds of trust and liens or judgements, if any.
- Presents the documents, statements, loan package(s), estimated closing statements and other related documents to the principal(s) for approval and signature.
- Receives the proceeds of the loan(s) from the lender(s).
- Records the deed, deed of trust and other documents required to complete the transaction with the County Recorder and orders the title insurance policies.
- Closes the escrow by preparing the final settlement statements, disbursing the proceeds to the Seller, paying off the existing encumbrances and other obligations.

5

### The Seller(s)

- Accepts Buyer's Offer to Purchase and initial good faith deposit to open escrow.
- Submits documents and information to escrow holder, such as: addresses of lien holders, tax receipts, equipment warranties, home warranty contracts, any leases and/or rental agreements.
- Approves and signs the escrow instructions, grant deed and other related documents required to complete the transaction.
- Orders inspections, receives clearances and approves final reports and/or repairs to the property as required by the terms of the purchase and sale agreement (Deposit Receipt).
- Fulfills any remaining conditions specified in the contract and/or escrow instructions; approves the pay off demands and/or beneficiary's statements.
- Approves any final changes by signing amendments to the escrow instructions or contract.

6

### Chicago Title

- Receives an order for title service.
- Examines the public records affecting the real property and issues a preliminary report.
- Determines the requirements and documents needed to complete the transaction and advises the escrow officer and/or agents.
- Reviews and approves the signed documents, releases and the order for title insurance, prior to the closing date.
- When authorized by the escrow officer, records the signed documents with the County Recorder's office and issues the title insurance policies.

