

¿QUE ES ESCROW?

¿Qué es Escrow y porqué es necesario?

¿Qué es Escrow?

Escrow es un acuerdo en el cual una tercera persona neutral (el agente de escrow) adjunta y procesa todos los elementos de una transacción relacionada con una determinada propiedad inmobiliaria (incluyendo documentos legales) e inscribe la transacción. Asimismo, el agente de escrow libera y distribuye los fondos de acuerdo a las instrucciones del comprador y vendedor. Su transacción es típicamente cerrada por un Oficial de Escrow o LPO (Oficial de Practica Limitada).

Personas que compran y venden propiedad inmobiliaria frecuentemente abren un escrow para su protección y conveniencia. Tanto el comprador como el vendedor confían en el agente de escrow para llevar a cabo la transacción mutuamente acordada. Asimismo, el agente escrow advierte a las partes cuando las instrucciones del comprador y vendedor no son consistentes o no pueden ser llevadas a cabo. Si las instrucciones de todas las partes de un escrow están claramente redactadas, el oficial de escrow puede tomar muchas acciones de parte del comprador y vendedor sin más consulta. Esto evita la pérdida de tiempo y facilita el cierre de la transacción.

Roles típicos en el proceso de escrow:

El Vendedor/Agente

- Entrega al agente escrow el contrato de compra y venta.
- Ejecuta los papeles necesarios para cerrar la transacción.
- Deposita evidencia de inspección de plagas y de cualquier trabajo de reparación de acuerdo a lo previsto en el contrato de compra y venta.

El Comprador/Agente

- Deposita los fondos necesarios para cerrar la transacción (además del precio de la compra) con el agente de escrow.
- Aprueba cualquier reporte de inspección, promesa de obtener seguro de título y otros ítems de acuerdo al contrato de compra y venta.
- Cumple con otras condiciones especificadas en las instrucciones de escrow.



El Prestador (cuando aplicable)

- Deposita los fondos del préstamo.
- Indica al agente de escrow las condiciones bajo las cuales los fondos del préstamo pueden ser usados.

El Agente de Escrow

- Obtiene la orden para el seguro de título.
- Obtiene la aprobación del comprador/s en cuanto a inspecciones de plagas, promesa de obtener seguro de título y otros ítems de acuerdo al contrato de compra y venta.
- Obtiene cualquier documento de pago/liberación para aclarar el título.
- Recibe fondos del comprador y/o prestador.
- En la mayoría de los casos, prepara los documentos de atribución de título y declaración jurada de gravamen de impuestos en nombre del vendedor.
- Proporcionalmente divide seguros, impuestos, rentas, etc.
- Prepara una declaración final (comúnmente llamada "Declaración HUD" o "Declaración de Arreglo") para cada una de las partes, indicando montos pagados conjuntamente con el cierre de su transacción.
- Controla la firma de sus documentos de préstamo.
- Envía el título de propiedad al condado para inscripción.
- Una vez que los documentos apropiados han sido inscritos, el agente de escrow libera y distribuye los fondos a las partes correspondientes.

En Suma

Algunas de las responsabilidades del oficial de escrow incluyen:

- Procesar y coordinar el flujo de documentos y fondos.
- Mantener a todas las partes informadas del progreso del escrow.
- Responder a los requerimientos del prestador.
- Controlar la firma de documentos de préstamo/cierre de la transacción.
- Obtener la aprobación de reportes y documentos de las partes.
- Proporcionalmente dividir seguros, impuestos, rentas, etc.
- Inscribir el título de propiedad y documentos de préstamo.
- Preparar una declaración final remarcando fondos recibidos y a ser liberados conjuntamente con su transacción.

Escrow es el proceso que adjunta y procesa todos los elementos de una transacción relacionada con una determinada propiedad inmobiliaria. La transacción queda oficialmente cerrada al momento de la inscripción del título de propiedad, lo cual transfiere la propiedad del vendedor al comprador. El agente de escrow es una tercera parte neutral que actúa por cuenta del comprador y vendedor concordantemente con las direcciones del Departamento de Financiación Institucional del Estado de Washington.

El Proceso de Cierre y Responsabilidades

Contrato de Compra y Venta

El contrato es celebrado entre vendedor y comprador
 El comprador completa la aplicación de préstamo
 El contrato de compra y venta es enviado a The Talon Group para abrir escrow

Prestador	Escrow	Seguro de título
<ul style="list-style-type: none"> • Reporte de Crédito • Verificación de: <ul style="list-style-type: none"> – Fondos del Comprador – Empleo • Subscriptor • Aprobación del préstamo • Seguro Hipotecario (de ser necesario) 	<ul style="list-style-type: none"> • Orden de título de ser necesario • Revisión de título • Trabaja con la compañía de título para aclarar cualquier conflicto • Determina el estado de: <ul style="list-style-type: none"> – Págos mensuales de propietarios – Comisiones – Impuestos – Reclamos contra la propiedad – Hipotecas • Prepara declaración de Cierre, Instrucciones de Escrow, Declaración Jurada de Gravamen de Impuestos y otros documentos • Controla la firma de documentos de cierre de la transacción • Recolecta los fondos para cerrar • Coordina la inscripción de documentos 	<ul style="list-style-type: none"> • Búsqueda y examen completo de título de propiedad • Verificación de descripción legal • Emisión de compromiso de título • Trabaja con escrow para aclarar cualquier conflicto de título
Prestador	Escrow	Seguro de título
<ul style="list-style-type: none"> • Envío de Fondos 	<ul style="list-style-type: none"> • Libera los fondos 	<ul style="list-style-type: none"> • Preparación de políticas

irrestringidos para disponer de la propiedad, incluyendo por testamento o herencia. Comúnmente es un sinónimo de propiedad.

DESCRIPCION LEGAL

Descripción de la tierra reconocida por la ley, basado en deslindes del gobierno, precisando los límites exactos del terreno. Identifica con precisión el terreno a modo de no ser confundido con otro.

REGISTRO PUBLICO

Las transcripciones en las oficinas de inscripción de instrumentos las cuales han sido inscriptas, incluyendo los índices pertinentes.

ESCRITURA DE PROPIEDAD SIN GARANTIA (QUIT CLAIM DEED)

Escritura que opera como una liberación, con la intención de transferir cualquier título, interés o reclamo que el vendedor pueda tener en la propiedad pero sin contener ninguna garantía de título o interés válido por parte del vendedor.

RECONVENCION

Instrumento usado para transferir título de un fideicomisario o administrador legal al propietario equitativo de una propiedad inmobiliaria cuando el título es mantenido como una seguridad colateral de una deuda. Comúnmente usado al momento de pago completo de una escritura de fideicomiso. También llamado escritura de reconvencción o liberación.

ACUERDO DE SUBORDINACION

Acuerdo por el cual una carga (por ejemplo una hipoteca) queda subordinado a algo. Subordinar es "quedar sujeto a" o hacer de menor prioridad.

DESLINDE (SURVEY)

Medición por un perito de propiedades inmobiliarias por el cual quedan delineados los límites de una parcela de tierra. Un deslinde ALTA, adicionalmente determina la ubicación exacta de todas las mejoras, usurpación de límites, derechos de otros a usar la propiedad (servidumbres) y otros asuntos que afectan al título de la propiedad en question. Un deslinde puede ser requerido por una compañía de seguros de título, dependiendo del tipo de cobertura elegido.

ATRIBUCION DE INTERESES

Los nombres, estatutos y la manera por la cual el título de propiedad de una particular parcela de tierra es adquirido con un interés fijo o determinable. También se refiere a aquella porción del reporte de título o políticas fijando lo antes mencionado.

RENUNCIA

Abandono voluntario e intencional de un derecho, reclamo o privilegio.

ESCRITURA DE PROPIEDAD CON GARANTIA (WARRANTY DEED)

Tipo de escritura usado en muchos estados para transferir título completo de propiedad inmobiliaria. Generalmente denota un derecho absoluto a transferir intervivos o por herencia.

Glosario de Términos Relacionados con la Propiedad Inmobiliaria

CIERRE DE ESCROW

La fecha en la cual los documentos son inscriptos y el título pasa del vendedor al comprador. Apartir de esta fecha, el comprador es el nuevo propietario legal y el seguro de título comienza a ser efectivo.

SEÑA (EARNEST MONEY)

Entrega de una suma de dinero menor por parte del comprador de una propiedad inmobiliaria como evidencia de buena fé; un depósito o pago parcial.

INSTRUCCIONES DE ESCROW

Documentos escritos que dirigen o guian al oficial de escrow en cuanto a los pasos específicos que deben ser completados para el cierre de la transacción.

PROPIEDAD ABSOLUTA (FEE SIMPLE)

Derecho por el cual el propietario tiene poderes



The Talon Group
SERVICIOS DE ESCROW Y TITULO

THE TALON GROUP

11400 SE 8th Street, Ste. 250
Bellevue, WA 98004

Tel: 425.455.3400
Fax: 425.455.9772

www.talonnw.com

UNIVERSITY PLACE

Tel: 253.564.3900
Fax: 253.564.3901

KENT

Tel: 253.856.8585
Fax: 253.856.8484

KIRKLAND

Tel: 425.889.9922
Fax: 425.455.9772

RENTON

Tel: 425.254.9700
Fax: 425.254.9800

SEATTLE

Tel: 206.320.8800
Fax: 206.320.8801

PUYALLUP

Tel: 253.845.7007
Fax: 253.845.7227

LYNNWOOD

Tel: 425.775.8800
Fax: 425.775.8809