

What You Need to Know About Escrow



English

What is Escrow?

Escrow is the process by which the interests of all parties in a real estate transaction are protected, ensuring that all conditions of the sale have been met before property and money change hands.

Escrow is an independent depository wherein all funds, instructions and documents for the purchase of your home are held, including your down payment, your lender funds, documents for the new loan, hazard and title insurance, inspection reports, and the grant deed from the seller. At the close of escrow, the "Escrow Holder" delivers these items to the appropriate parties, disburses the funds, and handles the associated paperwork.

What Does an Escrow Holder do?

The escrow holder is a neutral third party, that maintains the escrow account and partially oversees the escrow process making sure all conditions of the sale of the property are met.

The Escrow Holder's Duties Include:

- Serving as a neutral agent and the liaison between all parties involved.
- Requesting a preliminary title search to determine the status of title to the property.
- Requesting a beneficiary statement of debt or obligations that are to be taken over by the buyer.
- Requesting a payoff demand from beneficiaries when the seller is paying off debts.
- Complying with the lenders requirements as specified in the instructions to escrow.
- Securing releases of all contingencies or other conditions imposed on the escrow.
- Preparing or securing the deed and other documents related to escrow.
- Prorating taxes, interest, insurance and rents.
- Preparing escrow instructions.
- Receiving purchase funds from the buyer.
- Receiving loan funds from the buyer's lender.
- Closing the escrow pursuant to instructions supplied by the seller, buyer and lender.
- Recording the deed and other documents.
- Disbursing funds as authorized by the instruction including charges for title insurance, recording fees, real estate commissions and loan payoffs.
- Preparing final statements for all parties involved that account for the disposition of all funds held in the escrow account.
- Requesting the Title policy.

Spanish

¿Qué es la plica?

La plica es el proceso mediante el cual los intereses de todas las partes implicadas en una transacción inmobiliaria quedan protegidos, asegurando que todas las condiciones de la venta se han cumplido antes de que se produzca el intercambio de propiedades y dinero. La plica es un depósito independiente donde se mantienen todos los fondos, instrucciones y documentos necesarios para la compra de su casa, incluyendo , los fondos de su entidad de préstamo, los documentos para el nuevo préstamo, seguros de propiedad y riesgos, informes de inspección y la escritura de propiedad del vendedor. Cuando termina la plica, el tenedor de la misma reparte estos documentos entre las partes implicadas, desembolsa los fondos y se encarga de tramitar los documentos asociados a la transacción.

¿Cuál es la función del tenedor de la plica?

El tenedor de la plica es un tercero neutral, que mantiene la cuenta de la plica y supervisa el proceso de plica de forma imparcial, asegurándose de que se dan todas las condiciones adecuadas para la venta de la propiedad.

Entre las labores del tenedor de la plica se incluyen:

- Hacer de agente neutral y de vínculo entre las partes implicadas.
- Solicitar una búsqueda preliminar de títulos para determinar el estado registral de la propiedad.
- Solicitar una declaración de beneficiarios respecto de las obligaciones que garantice la vivienda, de las cuales se subroga el comprador.
- Solicitar a los beneficiarios el importe total de la deuda.
- Cumplir con los requisitos impuestos por la entidad crediticia tal y como aparecen detallados en las instrucciones para la conformación de la plica.
- Asegurar que las partes quedan liberadas de cualquier contingencia o condición impuesta en la plica.
- Preparar o asegurar la escritura y otros documentos relativos a la plica.
- Prorratear impuestos, intereses, seguros y rentas.
- Preparar las instrucciones de la plica
- Recibir los fondos de la compra por parte del comprador.
- Recibir los fondos del préstamo de la entidad crediticia del comprador.
- Cerrar la plica conforme a las instrucciones recibidas del vendedor, comprador y entidad crediticia.
- Registrar la escritura y otros documentos.
- Desembolsar los fondos, tal y como queda autorizado en las instrucciones de la plica, incluyendo los costes de seguro, aranceles de registro, las comisiones por la venta de bienes inmuebles y las cancelaciones de préstamo.
- Preparar una declaración final para todas las partes implicadas en el proceso que detalle la disposición y repartición de los fondos mantenidos en la plica.
- Solicitar la póliza de seguros.