

Participants in the Closing Process

(english/spanish)



English

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 Austin 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.

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.

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 under writers 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.

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.

Austin Title

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

Spanish

¿Qué es la plica?

• Una plica ("escrow") es un arreglo por el cual un tercero desinteresado, llamado el tenedor de la plica, 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. Ésta es la fase en la que se involucra Alamo Title, protegiendo al comprador, al vendedor y a la entidad crediticia, y llevando a cabo las instrucciones de todas las partes implicadas.

¿Qué es el seguro de título?

• Es una póliza de seguro que protege a propietarios y entidades crediticias contra posibles pérdidas resultantes de reclamaciones contra la posesión de bienes raíces. Mayormente la póliza cubre eventos que ocurrieron en el pasado (antes del cierre de la plica) que podrían afectar el estado del título de propiedad.

El (Los) Comprador(es)

- Presenta una oferta de compra por escrito (o acepta la contraoferta del Vendedor) acompañada de una cantidad de depósito como señal.
- Solicita un nuevo crédito, completando todos los formularios exigidos y normalmente realizando un pago previo de determinadas cuotas como un informe crediticio y los costes de valuación.
- Aprueba y firma las instrucciones de plica y otros instrumentos relacionados necesarios para completar la transacción.
- Aprueba el informe preliminar y cualquier informe de propiedad, inspección o revelación exigido por el acuerdo de compra-venta (Recibo de depósito).
- Aprueba y firma los nuevos documentos de préstamo y cumple cualquier condición restante contenida en el contrato, las instrucciones de la entidad crediticia y/o las instrucciones de plica.
- Deposita los fondos necesarios para cerrar la plica. Aprueba cualquier cambio al firmar las enmiendas en las instrucciones de plica.
- Determina qué agente de seguro por riesgos (incendio) usar para satisfacer los requisitos del acreedor.

El(Los) Vendedor(es)

- Acepta la oferta de compra al Comprador y el depósito de buena fe inicial para abrir la plica.
- Envía los documentos y la información al tenedor de la plica, tales como: direcciones de tenedores de derechos prendarios, recibos de impuestos, garantías de equipo, contratos de garantía para la vivienda, cualquier acuerdo de arrendamiento y/o alquiler.
- Aprueba y firma las instrucciones de plica, otorga el título de propiedad y otros documentos relacionados necesarios para completar 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 las condiciones restantes especificadas en el contrato y/o las instrucciones de plica; aprueba las demandas de liquidación y/o los estados del beneficiario.
- Aprueba cualquier cambio final al firmar las enmiendas a las instrucciones de plica o al contrato.

La Entidad Crediticia (si corresponde)

- Acepta la nueva solicitud de préstamo y otros documentos relacionados del(los) Comprador(es) y comienza el proceso de calificación.
- Ordena y revisa la tasación de la propiedad, el informe crediticio, la verificación de empleo, la verificación de depósito(s), el informe preliminar y cualquier otra información relacionada.
- Envía el paquete completo al comité de préstamo y/o las compañías de seguros para su aprobación. Cuando haya sido aprobado, se establecen las condiciones del préstamo y los requisitos del seguro de título.
- Notifica al(los) Comprador(es) los términos de aprobación del préstamo, la fecha de vencimiento del compromiso y proporciona un estimado de buena fe de los costos de cierre.
- Deposita los nuevos documentos e instrucciones del crédito con el tenedor de la plica para la aprobación y firma del comprador.
- Revisa y aprueba el paquete de préstamo ejecutado y coordina la financiación del préstamo con el oficial de plica

El Oficial de Custodia

- Recibe una orden para los servicios de plica y título. Ordena el informe preliminar de la propiedad.
- Actúa como el interesado imparcial o depositario, en una capacidad fiduciaria.
- Prepara las instrucciones de plica 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, los paquete(s) de préstamo, los estados de cierre aproximados y otros documentos relacionados al(los) mandante(s) para su aprobación.
- Recibe lo recaudado del(los) préstamo(s) del(las) entidad(es) crediticia(s).
- Registra el título de propiedad, el título de propiedad de fideicomiso y otros documentos necesarios para completar la transacción con el Registro del Condado y pide las pólizas de seguro de título.
- Cierra la plica preparando la declaración de arreglo final, desembolsando el importe de la venta al vendedor, pagando los gravámenes existentes y otras obligaciones.

Austin Title

- Recibe una orden para servicios de título.
- Examina los registros públicos que afectan a los bienes raíces y emite un informe preliminar o compromiso de título.
- Determina los requisitos y documentos necesarios para completar la transacción y asesora al oficial y/o agentes de liquidación de la plica.
- Revisa y aprueba los documentos firmados, libera y hace el pedido de seguro de título antes de la fecha de cierre.
- Una vez autorizado por el oficial de plica, registra los documentos firmados con el oficial del registro del condado y emite las pólizas de seguro de propiedad.