



ESCROW & TITLE

WHAT IS ESCROW?

- An escrow is a process in which the title company holds the documentation and funds on behalf of the buyer and seller, and distributes them according to the lender's closing instructions as a disinterested third party

WHAT IS A TITLE COMPANY?

- A title company is a neutral third party that serves the homebuyer, home seller and the lender
- Title companies will research a home's history to determine who has legal claim to the property
- A title company will review the property's chain of title
- Title companies verify that no liens exist on the property
- If liens do exist, they are responsible for collecting any necessary payoffs or releases
- A title company protects the buyer's and/or seller's interest by looking for any ownership conflicts

WHAT IS AN ESCROW OFFICER?

- An escrow officer is a neutral third party who carries out the escrow process, which ensures that two parties within a financial transaction fulfill their agreed-upon obligations before funds are released
- An officer receives the request for escrow and title services, then orders a preliminary report on the property
- Collects payoff statements on existing deeds of trust and any liens or judgments that are outstanding on the property
- Collects and prepares the documents as they are required in the closing escrow instructions
- Prepares and presents estimated closing statements, documents, loan package(s) and/or other related documents for approval and signature
- Receives proceeds of the loan from the lender
- Finalizes and closes escrow by preparing all final settlement documents, distributing payments to the seller, realtors, vendors, and pays off all existing encumbrances and other remaining liens and obligations
- Records the deed, deed of trust and other required documents for the County Recorder
- Orders the title insurance policies

WHAT IS A TITLE COMMITMENT?

- The title commitment comes before closing and says that a title company is willing to issue title insurance under certain conditions and if the seller fixes certain problems
- Title commitments will reveal if there are any concerns regarding the ownership history of a property and advises escrow officers and agents about what documents and other requirements are needed to complete the transactional sale of the property, including if there are any exceptions to coverage
- Exceptions to coverage can include easements, boundary encroachments, leases, setback lines and more, and are referenced on Schedule B of the commitment
- When reviewing your title commitment, pay close attention to any disputes or encumbrances

WHAT IS TITLE INSURANCE?

- Title insurance protects you from claims of ownership by other parties. It protects you against losses from problems that arose before you bought the property
- While chain-of-title research is required in all states, title insurance serves as an added protection if the title commitment contains errors
- Title insurance is paid for as a one-time fee and is generally included in closing costs
- The title company will defend in court if there is a claim against your property, and will pay for covered losses

EN ESPAÑOL



PattenTitle.com

Real Title Solutions



A TRUE
PARTNER



SOLUTIONS
ORIENTED



VIIP
SERVICE

PLICA Y TÍTULO

¿QUÉ ES UN DEPÓSITO EN GARANTÍA?

- Un depósito en garantía es un proceso en el que la compañía de títulos retiene la documentación y los fondos en nombre del comprador y el vendedor, y los distribuye de acuerdo con las instrucciones de cierre del prestamista como un tercero desinteresado

¿QUÉ ES UNA COMPAÑÍA DE TÍTULOS?

- Una compañía de títulos es una tercera parte neutral que sirve al comprador, al vendedor de la vivienda y al prestamista
- Las compañías de títulos investigarán el historial de una casa para determinar quién tiene derecho legal a la propiedad
- Una compañía de títulos revisará la cadena de títulos de la propiedad
- Las compañías de títulos verifican que no existan gravámenes sobre la propiedad. Si existen gravámenes, se encargan de cobrar las indemnizaciones o liberaciones necesarias
- Una compañía de títulos protege los intereses del comprador y/o del vendedor buscando cualquier conflicto de propiedad

¿QUÉ ES UN AGENTE DE VALORES?

- Un agente de valores es un tercero neutral que lleva a cabo el proceso de custodia, que garantiza que las dos partes de una transacción financiera cumplan las obligaciones acordadas antes de que se liberen los fondos
- Un agente recibe la solicitud de servicios de depósito en garantía y de título, y luego ordena un informe preliminar sobre la propiedad
- Recoge las declaraciones de pago de las escrituras de fideicomiso existentes y cualquier gravamen o juicio que esté pendiente sobre la propiedad
- Recopila y prepara los documentos que se exigen en las instrucciones de cierre del depósito en garantía
- Prepara y presenta declaraciones de cierre estimadas, documentos, paquetes de préstamos y/u otros documentos relacionados para su aprobación y firma
- Recibe el pago del préstamo por parte del prestamista

- Finaliza y cierra el depósito en garantía preparando todos los documentos definitivos de liquidación, distribuyendo los pagos al vendedor, a los agentes inmobiliarios y a los vendedores, y liquidando todos los gravámenes existentes y otras obligaciones y gravámenes restantes
- Registra la escritura, la escritura de fideicomiso y otros documentos necesarios para el registrador del condado
- Ordena las pólizas de seguro de título

¿QUÉ ES UN COMPROMISO DE TÍTULO?

- El compromiso de título llega antes del cierre y establece que una compañía de títulos está dispuesta a emitir un seguro de título bajo ciertas condiciones y si el vendedor soluciona ciertos problemas
- Los compromisos de título revelarán si hay alguna preocupación con respecto al historial de posesión de una propiedad y asesorarán a los funcionarios y agentes de valores sobre qué documentos y otros requisitos son necesarios para completar la venta transaccional de la propiedad, incluso si hay alguna excepción a la cobertura
- Las excepciones a la cobertura pueden incluir servidumbres, invasiones de límites, arrendamientos, líneas de retroceso y otras, y están referenciadas en el Anexo B del compromiso
- Cuando revise su compromiso de título, preste mucha atención a cualquier disputa o gravamen

¿QUÉ ES EL SEGURO DE TÍTULO?

- El seguro de título se encarga de protegerlo de las reclamaciones de propiedad por parte de terceros. Lo protege contra las pérdidas derivadas de problemas surgidos antes de comprar la propiedad
- Si bien la investigación de la cadena de títulos es obligatoria en todos los estados, el seguro de título sirve como protección adicional si el compromiso del título contiene errores
- El seguro de título se paga como una tarifa única y generalmente se incluye en los costos de cierre
- La compañía de títulos se encargará de la defensa en los tribunales si hay una reclamación contra su propiedad, y pagará las pérdidas cubiertas



PattenTitle.com

Real Title Solutions



A TRUE
PARTNER



SOLUTIONS
ORIENTED



VIIP
SERVICE