



*Chicago Title  
Presenta*

**¿Qué sucede en  
un servicio de  
formalización  
de escrituras?**



Chicago Title

*Folleto informativo  
presentado  
exclusivamente por:*  
**Chicago Title**

## ¿Qué sucede en un servicio de formalización de escrituras?

Un servicio de formalización de escrituras es un arreglo en el cuál un tercero imparcial, llamado un titular del servicio de formalización de escrituras, tiene los documentos legales y fondos en nombre de un comprador y un vendedor, y los distribuye de acuerdo a las instrucciones del comprador y vendedor.

Las personas que compran y venden bienes y raíces abren un servicio de formalización de escrituras para su protección y conveniencia. El comprador puede dar instrucciones al titular del servicio de formalización de escrituras para desembolsar el precio de compra solo después del cumplimiento de ciertos requisitos y condiciones. El vendedor puede dar instrucciones al titular del servicio de formalización de escrituras para mantener la posesión de la escritura para el comprador hasta que los requisitos del vendedor, incluyendo el recibo del precio de compra, sean cumplidos. Ambos dependen del titular del servicio de formalización de escrituras para que ejecute fielmente sus instrucciones mutuamente consistentes relacionadas a la transacción y de asesorarlos si cualquiera de las instrucciones no es mutuamente consistente o no puede llevarse a cabo. Un servicio de formalización de escrituras es conveniente para el comprador y vendedor porque ambos pueden avanzar separadamente pero simultáneamente en proporcionar inspecciones, reportes, compromisos de préstamo, escrituras y muchos otros artículos, utilizando al titular del servicio de formalización de escrituras como el punto central de depósito. Si las instrucciones de todas las partes en un servicio de formalización de escrituras están redactadas claramente, detalladas completamente, y son mutuamente consistentes, el titular del servicio de formalización de escrituras puede tomar muchas acciones en su nombre sin consulta adicional. Esto ahorra tiempo y facilita el cierre de la transacción.



## ¿Quién puede ser titular del servicio de formalización de escrituras?

El titular del servicio de formalización de escrituras puede ser cualquier tercero imparcial (sin embargo algunos estados requieren que ciertos titulares del servicio de formalización de escrituras tengan licencia). Hay dos razones importantes para seleccionar una firma de servicio de formalización de escrituras, un abogado, un funcionario de servicio de formalización de escrituras con un banco o asociación de ahorro y préstamo, o una compañía de seguros de títulos establecida e independiente.

Una es que las transacciones de bienes y raíces requieren una tremenda cantidad de experiencia técnica y conocimiento para manejarlas con fluidez. La otra es que el titular del servicio de formalización de escrituras generalmente será responsable de proteger y distribuir apropiadamente el precio de compra. Los funcionarios de servicio de formalización de escrituras con firmas establecidas generalmente tienen experiencia y han sido capacitados en procedimientos de bienes y raíces, seguro de títulos, impuestos, escrituras y seguros.

### **Imparcialidad.**

Un funcionario de servicio de formalización de escrituras debe permanecer completamente imparcial a lo largo de todo el proceso de servicio de formalización de escrituras. Él o ella normalmente adoptará una posición cortés pero más bien formal cuando trate con las partes del servicio de formalización de escrituras, manteniendo la conversación en los asuntos relacionados al servicio de formalización de escrituras. Este comportamiento formal es para el beneficio de todos los interesados, dado que el funcionario de servicio de formalización de escrituras debe seguir las instrucciones de ambas partes sin prejuicio.

## Instrucciones del servicio de formalización de escrituras.

Las instrucciones del servicio de formalización de escrituras son documentos escritos, firmados por las partes que las proporcionan, los cuales dirigen al funcionario del servicio de formalización de escrituras en los pasos específicos que deben completarse para que el servicio de formalización de escrituras pueda cerrarse.

### **Las instrucciones típicas incluyen lo siguiente:**

- El método por el cual el titular del servicio de formalización de escrituras recibirá y mantendrá el precio de compra que será pagado por el comprador.
- Las condiciones bajo las cuales un lapso de tiempo o un incumplimiento a una cláusula del contrato de compra, terminará el servicio de formalización de escrituras sin un cierre.
- La instrucción y autorización para el titular del servicio de formalización de escrituras para distribuir fondos o derechos de registro, póliza de seguro de título de propiedad, comisiones de bienes y raíces, y cualquier otro costo de cierre incurrido durante el servicio de formalización de escrituras.
- Instrucciones relacionadas al prorateo de seguro e impuestos.
- Instrucciones al titular del servicio de formalización de escrituras sobre el pago de gravámenes previos y cargos contra la propiedad y distribución de los beneficios de la venta neta.

Puesto que el titular del servicio de formalización de escrituras sólo puede seguir las instrucciones como están indicadas, y no puede sobrepasarlas, es sumamente importante que las instrucciones estén indicadas claramente y que estén indicadas con todos los detalles.



## Qué hace cada una de las partes en el proceso de un servicio de formalización de escrituras.

### El vendedor:

- Deposita la escritura firmada al comprador con el titular del servicio de formalización de escrituras.
- Deposita la evidencia de la inspección de plagas y de cualquier trabajo de reparación.
- Deposita otros documentos requeridos tales como recibos de impuestos, direcciones de los titulares de la hipoteca, pólizas de seguros, garantías de los aparatos o contratos de garantía de la casa, etc.

### El Comprador:

- Deposita los fondos requeridos, además de otros fondos prestados, para pagar el precio de compra con el titular del servicio de formalización de escrituras.
- Deposita fondos suficientes para el seguro de vivienda y del título de la propiedad.
- Arregla que los fondos prestados se entreguen al titular del servicio de formalización de escrituras.
- Deposita cualquier escritura de fideicomiso o hipotecas necesarias para garantizar los préstamos.
- Aprueba cualquier reporte de inspección, el reporte preliminar para el seguro de título de propiedad, etc. exigidos por los acuerdos de compra y venta.
- Cumple cualquier otra condición especificada en las instrucciones del servicio de formalización de escrituras.

### El prestamista (si es aplicable):

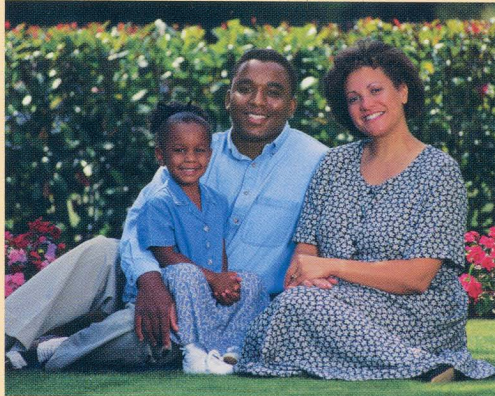
- Deposita los fondos del préstamo al comprador.
- Indica al titular del servicio de formalización de escrituras sobre las condiciones bajo las cuales los fondos del préstamo pueden utilizarse.

### El titular del servicio de formalización de escrituras:

- Abre la orden para el seguro del título de la propiedad.
- Obtiene la aprobación del comprador sobre el reporte preliminar, inspección de plagas y otras inspecciones.
- Recibe los fondos del comprador y/o de cualquier prestamista.
- Prorratea el seguro, los impuestos, los alquileres, etc.
- Desembolsa los fondos para el seguro del título de la propiedad, derechos de registro, comisiones de bienes y raíces por liquidarse, etc.
- Prepara un informe final para cada una de las partes, indicando las cantidades a desembolsarse por servicios y cualquier cantidad adicional necesaria para el cierre del servicio de formalización de escrituras.
- Registra la escritura y los documentos del préstamo, entrega la escritura al comprador, los documentos del préstamo al prestamista, y los fondos al vendedor, cerrando el proceso del servicio de formalización de escrituras.

## Cierre del servicio de formalización de escrituras:

Una vez que todos los términos y condiciones de las instrucciones de ambas partes han sido cumplidos, y todas las condiciones de cierre han sido satisfechas, el servicio de formalización de escrituras es cerrado y la transferencia segura y precisa de la propiedad y dinero ha sido lograda.



## División de los gastos:

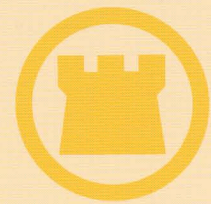
El método para dividir los gastos por los servicios realizados durante el servicio de formalización de escrituras o como resultado del servicio de formalización de escrituras, difiere de un lugar a otro. Los derechos y gastos por servicio a dividirse pueden incluir, por ejemplo, la prima de la póliza de seguro del título de propiedad, honorarios del servicio de formalización de escrituras, cualquier impuesto de transferencia, derechos de registro, y costos relacionados con cualquier préstamo que se esté obteniendo. A menos que haya un acuerdo especial entre el comprador y el vendedor sobre cómo estos gastos han de ser pagados, se seguirá generalmente la costumbre local en la redacción de las instrucciones al titular del servicio de formalización de escrituras, sobre cómo deben ser divididos.

## En resumen:

El proceso de servicio de formalización de escrituras fue desarrollado para ayudar a facilitar la venta o compra de su casa.

El titular del servicio de formalización de escrituras realiza esto por medio de:

- Actuar como el “depositario” imparcial de documentos y fondos, procesar y coordinar el flujo de documentos y fondos.
- Mantiene a todas las partes informadas del progreso del servicio de formalización de escrituras.
- Responde a los requisitos del prestamista. Obtiene una póliza de seguro de título de propiedad.
- Obtiene aprobaciones de los reportes y documentos de las partes como sea requerido. Prorratea y ajusta el seguro, los impuestos, los alquileres, etc.
- Registra la escritura y los documentos del préstamo.
- Mantiene la seguridad y responsabilidad de los dineros que se deben o se están debiendo.



# Chicago Title

## No es siempre tan sencillo.

Los ejemplos y explicaciones en este folleto están diseñados para familiarizarlo con el proceso de servicio de formalización de escrituras y están basados en servicio de formalización de escrituras relativamente sencillos. Cada servicio de formalización de escrituras es único y la mayoría son más complejos de lo que se ha explicado aquí. Si usted tiene preguntas sobre el proceso de servicio de formalización de escrituras, le sugerimos que contacte a un funcionario de servicio de formalización de escrituras o a un abogado para obtener un asesoramiento detallado y más explicaciones.

