



# Escrow Delays

## WHAT ARE SOME OF THE THINGS THAT CAN CAUSE ESCROW DELAYS?

- Not returning the calls to escrow when they try to verify a new escrow
- Not giving vesting information at opening
- Forms turned in incomplete or late (e.g., missing Social Security Number, no insurance company)
- No loan information given so that demand can be ordered
- Initials missing on forms and documents
- Signatures missing
- Grant Deeds signed, but not notarized
- Grant Deed not in at closing
- Not returning paperwork in a timely manner
- Lack of communication between agents, escrow, and buyer and seller.
- If you know about loan approval, give escrow a heads up.
- Get the Insurance Agent's name and information to escrow as soon as possible.
- If you know about a problem—don't keep it a secret!

## WHAT CAN THE AGENT DO?

- Have your property profile when you open escrow
- Have new lender information so Certification Instructions can be sent out with no delays
- Have purchase contract and all counters with you so all terms are clear at opening
- Know the other agent's phone number so information can be verified quickly
- Get all escrow papers back as quickly as possible; if you are not a notary, feel free to send them in to escrow to sign Grant Deed; this is often a last-minute hold up
- Be sure the S.I. is returned quickly and shows all the judgments, etc. (very important to do this early)
- Be sure to complete all paperwork; loan information for Seller, insurance for Buyer is often not completed
- Check each page of instructions to ensure that they initialed and signed correctly and did not miss any spots



**First American Title™**



# Demoras del Cierre

## ¿QUÉ COSAS PUEDEN CAUSAR DEMORAS EN EL CIERRE?

- No devolver llamadas al funcionario de plica cuando tratan de verificar un cierre nuevo
- Al inicio, no dar la información de cómo conferir el título
- Formularios que se devuelven incompletos o tarde (ej., número de seguro social faltante, no incluir el nombre de la compañía de seguros)
- No se provee la información del préstamo, de manera que no puede ordenarse la demanda
- Inicial faltante en los formularios y documentos
- Firmas faltantes
- Escrituras firmadas, pero sin la firma del fedatario
- Escritura faltante al cierre
- No devolver los documentos oportunamente
- Falta de comunicación entre agentes, plica y comprador y vendedor
- Si sabe algo acerca de la aprobación del préstamo, informe al representante de plica
- Entregue el nombre del agente de seguros y la información al funcionario de plica tan pronto sea posible
- Si sabe de algún problema, no guarde el secreto

## ¿QUÉ PUEDE HACER EL AGENTE?

- Tener el perfil de su propiedad cuando se abre la plica
- Tener la información de la nueva entidad financiera para enviar las Instrucciones de la Certificación sin demoras
- Tener el contrato de compra y todas las contra ofertas para que todos los términos queden claros al inicio
- Saber el número de teléfono del otro agente para verificar la información rápidamente
- Devolver todos los documentos a la plica tan pronto sea posible; si usted no es fedatario, puede enviarlos a la plica para firmar la Escritura de Transferencia; con frecuencia, ésta es una demora de último momento
- Asegurarse de que la declaración de información [por sus siglas en inglés S.I.] se devuelva rápidamente e indique cualquier fallo, etc. (muy importante hacerlo rápidamente)
- Asegurarse de llenar todos los documentos; con frecuencia no están finalizados por completo: información del préstamo para el vendedor, seguro para el comprador
- Revisar cada página de instrucciones para verificar que se han colocado las firmas e iniciales correctas y no falta nada



**First American Title™**