

SERVICIOS LEGALES Y COMPLIANCE

El Agente Escrow en Operaciones de **M&A** e **Inmobiliarias**

Garantía, neutralidad y custodia de fondos para asegurar el éxito contractual y mitigar contingencias en el cierre de operaciones.



Lesseps

¿Qué es el Servicio Escrow?

Una solución estratégica de custodia independiente que resuelve la falta de confianza entre las partes en transacciones de alto valor.

¿Por qué es Importante el Escrow?

Para el Comprador

Asegura la existencia de capital reservado en custodia para responder ante posibles pasivos ocultos, garantías post-cierre (Reps & Warranties) o ajustes necesarios en el capital de trabajo.

Para el Vendedor

Otorga plena certeza de que los fondos están inmovilizados, depositados y formalmente comprometidos, eliminando el riesgo de impago o incumplimientos contractuales del comprador.

La Importancia del Escrow

Custodia y Neutralidad Contractual

El Agente Escrow actúa como depositario independiente que retiene y custodia el dinero hasta que se verifique el cumplimiento estricto de las condiciones pactadas.

Facilita la retención temporal del precio para cubrir contingencias, garantía de saneamiento, cumplimiento de covenants o la liberación escalonada del capital por hitos.

ESCROW AGREEMENT

This agreement, made this ____ day of _____, 20____, by and between the following:

(Hereinafter collectively referred to as "Owner" or "Seller"); and

(Hereinafter collectively referred to as "Buyer"); and

Commerce Title and Abstract Company (Hereinafter referred to as "Escrow Agent"),

The Buyer(s) and Owner/Seller(s) described above have entered into an Agreement to Sell and Buy property located at _____, hereinafter referred to as the "Property."

A deposit has been tendered by the Buyer(s) pursuant to the contract referenced hereinabove and either: (1) there is no brokerage firm participating in the transaction (i.e., FSBO); or (2) the brokerage firm representing the Seller has refused to hold the said deposit.

It is desirable to place the deposit (Hereinafter referred to as the "Escrow Funds") tendered by Buyer(s) into a third party escrow account pending the closing and the Escrow Agent has agreed to act as such for the benefit of parties hereto.

It is hereby understood and agreed, and the parties hereto do hereby specifically direct the Escrow Agent, upon receipt of the Escrow Funds, to deposit same into a non-interest bearing account maintained at a federally insured lending institution.

WHEREAS, IT IS HEREBY understood and agreed that the Escrow Funds will not be released by the Escrow Agent, except as follows:

1. The Escrow Agent receives notification from the Owner, Listing Agent, or Buyer's lender that the Escrow Funds shall be applied to the purchase price at closing on a particular date, and that closing occurs; or
2. The Escrow Agent receives notification from the Owner, Listing Agent, or Buyer's Lender that the Escrow Funds shall be returned to the Buyer at the closing on a particular date, and that closing occurs; or
3. The Escrow Agent receives notice in writing from the Buyer's lender that the Buyer will not receive approval for financing, and, if there is a financing contingency clause in the Agreement to Purchase and Sell, the Escrow Funds shall be disbursed to the Buyer without any further consent required by the Seller or the Listing Agent; or

Aplicación por Sectores Clave



M&A y Empresas

Retención parcial del precio para cubrir Reps & Warranties, ajustes post-closing, pasivos fiscales ocultos y disputas financieras.



Sector Inmobiliario

Garantía de pago supeditada a la verificación de títulos limpios de cargas e inscripción en el Registro de la Propiedad.



Mercado del Arte

Garantía de liberación de fondos únicamente tras la certificación de autenticidad, procedencia lícita y entrega conforme.

Escrow en Compraventa de Empresas

- ✓ **Cobertura de Contingencias:** Protección efectiva ante pasivos fiscales, laborales o deudas no a floradas en la Due Diligence.
- ✓ **Garantía de Reps & Warranties:** Respaldo financiero inmediato sin necesidad de recurrir a largos pleitos judiciales.
- ✓ **Ajustes del Precio:** Permite liquidar variaciones de EBITDA o capital de trabajo post-cierre con agilidad.
- ✓ **Liberación Escalada:** Fondo liberado por tramos conforme vencen los plazos de garantía legal.



Escrow Inmobiliario

Seguridad en Activos Inmobiliarios

Asegura que el comprador desembolsa el dinero únicamente cuando el título de propiedad queda 100% libre de cargas y se transfiere legalmente.

Permite retener fondos hasta la entrega de acta notarial, verificación registral y cumplimiento de certificaciones por hitos de obra.



Garantía en Operaciones Complejas



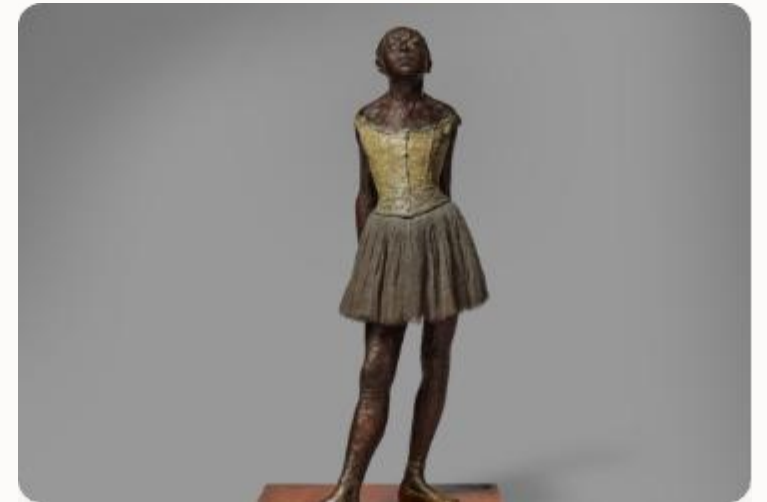
M&A Corporativo

Protección integral de valor en transacciones corporativas y fusiones.



Grandes Activos

Custodia garantizada en promociones, activos comerciales e industriales.



Arte y Colecciones

Verificación de autenticidad y liquidación segura entre coleccionistas.

Mitigación Efectiva del Riesgo

100%

Seguridad Jurídica

Eliminación de la Incertidumbre Contractual

La intervención de Lesseps Legal como Agente Escrow asegura la neutralidad absoluta en el manejo de los fondos depositados. Al definir reglas claras de liberación vinculadas al cumplimiento de condiciones objetivas, se eliminan los riesgos de incumplimiento unilateral y se blindan las inversiones estratégicas.

Propuesta de Valor Lesseps Legal

-  **Rigor y Experiencia en Compliance:** Asesoramiento experto en estructuración de garantías contractuales y análisis de riesgos legales.
-  **Imparcialidad Absoluta:** Actuación rigurosa como depositario independiente comprometido con el cumplimiento del contrato.
-  **Contratos Escrow a Medida:** Redacción adaptada a las particularidades operativas de cada transacción (M&A, Real Estate, Arte).
-  **Cuentas Segregadas Protegidas:** Depósitos bancarios de custodia con máxima seguridad operativa y legal.

Contacto y Asesoramiento

Expertos en servicios de Escrow y estructuración jurídica de transacciones.



Lesseps

Dr. Christian Mesía

CEO — LESSEPS LEGAL



Calle Santa Engracia, 122. Madrid,
España



+34 91 447 92
90



Mesia@lessepslegal.com



www.lessepslegal.com

Image Sources



https://source.cocosign.com/images/agreement-template/escrow/escrow_1.jpg

Source: [cocosign.com](https://source.cocosign.com)



https://as2.ftcdn.net/v2/jpg/05/97/49/17/1000_F_597491740_n4cQ68gX7ND7ui5wsDYOZEAHM5i2ZhAK.jpg

Source: www.posters.pl



<https://www.architecturalrecord.com/ext/resources/Issues/2019/06-June/GDGB/Hines-Office/1906-GDGB-Hines-New-York-City-LSM-01.webp>

Source: www.architecturalrecord.com



<https://sothebys-md.brightspotcdn.com/dims4/default/c8dca6c/2147483647/strip/true/crop/2000x2000+0+0/resize/4096x4096!/quality/90/?url=http%3A%2F%2Fsothebys-brightspot.s3.amazonaws.com%2Fmedia-desk%2F9e%2Ff8%2F9ae2cf224a81ac706cff98fd9cf4%2F126900-8lxbk-t1-01-v2.jpg>

Source: www.sothebys.com