



¿Qué es un "ESCROW"? | ¿Qué es SEGURO DE TITULO?

Como comprador o vendedor, usted quiere asegurar que todas las condiciones de su venta se hayan cumplido antes del intercambio de propiedad o dinero. La definición técnica de una "Escrow" es: una transacción en la cual una parte participa en la venta, traspaso o arrendamiento de bienes raíces o bienes muebles con otra persona que entrega un documento escrito, dinero u otros artículos de valor a una tercera persona, llamado agente de "Escrow" o tenedor de plica. La tercera persona retiene el dinero o artículos para el desembolso al ocurrir un evento específico o cumplimiento de alguna condición específica.

En términos simples, el tenedor de "Escrow" lleva a cabo las instrucciones de las partes principales en manera imparcial. Esto incluye recibir fondos y documentos necesarios para cumplir con estas instrucciones, completar u obtener los formularios requeridos, así como encargarse de la entrega final de todos los artículos a las partes propias, al finalizar debidamente el proceso de "Escrow".

Al tenedor de "Escrow" se le debe proveer la información necesaria para el cierre de la transacción. Esto podría incluir documentos del préstamo, declaraciones de impuesto, seguro contra incendio y otras pólizas de seguro, condiciones de venta, tipo de financiamiento obtenida por el comprador, y solicitudes para servicios particulares que se pagarán con fondos de la "Escrow".

Si la transacción depende en un nuevo arreglo de financiamiento, es la responsabilidad del comprador o su agente de hacer los arreglos necesarios. La documentación del nuevo convenio para el préstamo debe estar en las manos del tenedor de "Escrow" antes que se lleve a cabo el traspaso de la propiedad. Un agente de bienes raíces puede asistir en localizar instituciones apropiadas que hacen préstamos. Cuando se hayan llevado a cabo todas las instrucciones de "Escrow", el cierre se puede efectuar. A estas alturas del proceso, se obtienen las firmas de las partes, se reúnen todos los fondos pendientes y cuotas tal como prima de seguro, comisión de bienes raíces, cargos para la inspección de termitas (plagas), etc., se pagan. Luego, el Título de Propiedad es transferido conforme a las condiciones de "Escrow" y las pólizas apropiadas de seguro se efectúan oficialmente.

El Seguro de Título se distingue particularmente por ser la única forma de seguro que se haya concebido en Estados Unidos. Se dice que el seguro de título existía alrededor del año 1853 en este país. El seguro de título es un contrato que protege al propietario contra pérdidas que resultan a través de defectos en el título de bienes raíces del propietario. Si el título se puede asegurar, la compañía garantiza protección al propietario contra cualesquier pérdidas debido a defectos en el título o, gastos incurridos en la defensa legal del título—hasta el monto o responsabilidad de la póliza del seguro actual. Por lo general, el monto de la póliza es el precio que se pide en la compra de la propiedad.

El concepto del seguro de título es que idealmente, no se toman riesgos. Esta creencia surge porque la póliza no se entrega hasta que se haya hecho un análisis cuidadoso del título. Por lo tanto, el seguro de título realiza dos funciones: la primera es hacer una investigación eficaz del título; la segunda es de asegurar contra cualquier pérdida a causa de defectos en el título. Sin embargo, el seguro de título sí implica riesgos.

Puesto que la exactitud de investigación de títulos es el principio fundamental de una exitosa empresa de seguro de título, y puesto que investigaciones eficaces son clave en hacer negocio, el manejo de seguro de título ahora se enfoca en Title Plants (Listado/Registro). Estas plants (Listado/Registro) contienen el historial de la Oficina del Catastro del Condado, que describe la historia del título de cualquier parcela de terreno. Además, el Listado/Registro de Título contiene una relación de investigaciones y análisis de títulos que se han hecho anteriormente.

En resumen, el Listado/Registro de Título contiene un historial conciso de información relevante, para permitir que los técnicos capacitados realicen investigaciones de título en manera breve y eficaz, así como ofrecer su Póliza de Seguro de Título.



www.catalinatitle.com | (520) 546-8127