

¿QUE ES TITULO?

¿Qué es título y porqué es necesario?

Seguro de Título..... ¿Qué es?

Título es un conjunto de derechos sobre una propiedad inmobiliaria. La protección de compradores y prestadores contra pérdidas es logrado através de la confección de una póliza de seguro de título. Normalmente durante una transacción de compra, el prestador solicita una póliza (comunmente conocida como la póliza del prestador), a su vez, el comprador también recibe su propia póliza (comunmente conocida como la póliza del comprador).

En suma, la póliza establece que si el estado de título de una propiedad inmobiliaria o parcela de tierra es diferente a como esta representada en el título y si el asegurado (ya sea el propietario o el prestador) sufre una pérdida como consecuencia de un defecto de título, la aseguradora indemniza al asegurado por esa pérdida asi como por cualquier otro costo legal como consecuencia de ese defecto, hasta el monto de la póliza sujeto a exepciones y exclusiones contenidas en la póliza.

¿Quién esta cubierto?

Tipicamente se confeccionan dos pólizas. La póliza del prestador, la cual asegura al prestador por el monto del préstamo. La póliza del propietario, la cual asegura al comprador por el monto de la compra.

¿Cuáles son las diferencias entre un seguro de título y otro tipo de seguro?

En tanto que la función de la mayoría de otros tipos de seguros es la asunción de riesgos através de la fusión de riesgos por pérdidas que emergen de eventos futuros imprevisibles (tales como enfermedades o accidentes), la finalidad principal de un seguro de título es eliminar riesgos y prevenir pérdidas como consecuencia de defectos de título emergentes de eventos que ocurrieron en el pasado. Para lograr esta meta, las aseguradoras de título llevan a cabo una extensa búsqueda y examinación de los registros públicos a fin de determinar si hay algun reclamo adverso (defecto de título) sujeto a la propiedad. Tales defectos/reclamos, son eliminados antes de la confección de una póliza de título o su existencia es exeptuada de cobertura. Su póliza es confeccionada despues del cierre de la transacción de su nueva propiedad por un único pago nominal de honorarios y es válido durante todo el tiempo que usted sea el propietario.

¿Qué incluye la búsqueda de título?

La búsqueda de título es llevada a cabo a fin de determinar: 1) Que el vendedor realmente tiene el derecho a vender la propiedad, 2) Que el comprador esta comprando la parcela de tierra correcta y 3) posibles defectos de título.

Una "búsqueda de título" esta compuesta de tres búsquedas:

1. Cadena de Título - Historial de propietarios de la propiedad.
2. Impuestos - La búsqueda de impuestos revela el estado de los impuestos y tasaciones.
3. Juzgamientos y Nombres - Búsquedas de juzgamientos y embargos en contra del propietario y del comprador.

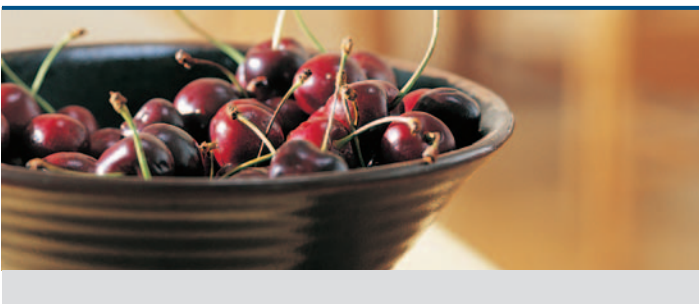
Una vez completadas las tres búsquedas, el expediente es analizado por un examinador quien determina:

1. Si la cadena de título muestra que el vendedor de la propiedad tiene realmente el derecho a vender la propiedad.
2. El estado de los impuestos de la propiedad. La búsqueda de impuestos también indica la existencia de cualquier tasación y si estan al dia o si son debidas.
3. Juzgamientos o fallos judiciales que no han sido cumplidos por los propietarios anteriores, vendedores y/o compradores.

Derechos establecidos por fallos judiciales, impuestos federales a las ganancias impagos y embargos pueden ser reclamos anteriores sobre la propiedad con prioridad sobre los derechos del comprador o prestador. La búsqueda de título solamente revela defectos de título contenidos en los registros públicos permitiendo a la compañía de título trabajar con el vendedor para aclarar estos problemas y proveer seguro de título al nuevo comprador.

¿Existen diferentes clases de pólizas de seguro de título?

Sí. Despues de que las búsquedas han sido examinadas, la compañía de título confecciona un compromiso, declarando las condiciones bajo las cuales asegurará el título. El comprador, vendedor y el prestador hipotecario procederán a cerrar la transacción despues de aclarar cualquier defecto de título descubierto en la búsqueda y examen.



Como propietario usted tiene la opción de tres niveles distintos de cobertura: Estándar, Extendida, o la póliza ALTA de propietarios (también conocida como la póliza "Eagle").

La póliza ALTA/EAGLE no esta disponible para ciertos tipos de propiedades. Como también puede que no sea necesaria para su particular tipo de transacción

¿Cómo saber cuál ordenar?

Para ayuda en la determinación de cual cobertura es mejor para usted, porfavor llame a su unidad de título. En definitiva, la decisión final es suya.

¿Pero cómo me protege el seguro de título?

Seguro de título es seguro de que cualquier defecto en el título de propiedad que usted esta comprando (lo cual puede ser descubierto através de los registros públicos) ha sido llamado a su atención y corregido antes del cierre de su transacción. De haber un reclamo en contra de su título en la forma prevista en su póliza, es nuestra obligación protegerlo de la siguiente manera:

- Defendiendo su título en corte, de ser necesario, a nuestras expensas
- Pagando los costos de arreglo/convenio del reclamo de ser válido a fin de perfeccionar su título y mantenerlo en posesión de su propiedad.

Glosario de Términos Relacionados con la Propiedad Inmobiliaria

CIERRE DE ESCROW

La fecha en la cual los documentos son inscriptos y el título pasa del vendedor al comprador. Apartir de esta fecha, el comprador es el nuevo propietario legal y el seguro de título comienza a ser efectivo.

INSTRUCCIONES DE ESCROW

Documentos escritos que dirigen o guian al oficial de escrow en cuanto a los pasos específicos que deben ser completados para el cierre de la transacción.

PROPIEDAD ABSOLUTA (FEE SIMPLE)

Derecho por el cual el propietario tiene poderes irrestringidos para disponer de la propiedad, incluyendo por testamento o herencia. Comunmente es un sinónimo de propiedad.

DESCRIPCION LEGAL

Descripción de la tierra reconocida por la ley, basado en deslindes del gobierno, precisando los límites exactos del terreno. Identifica con precisión el terreno a modo de no ser confundido con otro.

ESCRITURA DE PROPIEDAD SIN GARANTIA (QUIT CLAIM DEED)

Escritura que opera como una liberación, con la intención de transferir cualquier título, interés o reclamo que el vendedor pueda tener en la propiedad pero sin contener ninguna garantía de título o interés valido por parte del vendedor.

DESLINDE (SURVEY)

Medición por un perito de propiedades inmobiliarias por el cual quedan delineados los límites de una parcela de tierra. Un deslinde ALTA, adicionalmente determina la ubicación exacta de todas las mejoras, usurpación de límites, derechos de otros a usar la propiedad (servidumbres) y otros asuntos que afectan el título de la propiedad en question. Un deslinde puede ser requerido por una compañía de seguros de título, dependiendo del tipo de cobertura elegido.

ATRIBUCION DE INTERESES

Los nombres, estatutos y la manera por la cual el título de propiedad de una particular parcela de tierra es adquirido con un interés fijo o determinable. También se refiere a aquella porción del reporte de título o políticas fijando lo antes mencionado.

ESCRITURA DE PROPIEDAD CON GARANTIA (WARRANTY DEED)

Tipo de escritura usado en muchos estados para transferir título completo de propiedad inmobiliaria. Generalmente denota un derecho absoluto a transferir intervivos o por herencia.

El Proceso de Cierre y Responsabilidades

Contrato de Compra y Venta

El contrato es celebrado entre vendedor y comprador
El comprador completa la aplicación de préstamo
El contrato de compra y venta es enviado a The Talon Group para abrir escrow

Prestador	Escrow	Seguro de título
<ul style="list-style-type: none"> • Reporte de Crédito • Verificación de: <ul style="list-style-type: none"> -Fondos del Comprador -Empleo • Subscriber • Aprobación del Préstamo • Seguro Hipotecario (de ser necesario) 	<ul style="list-style-type: none"> • Orden de título de ser necesario • Revisión de título • Trabaja con la compañía de título para aclarar cualquier conflicto • Determina el estado de: <ul style="list-style-type: none"> - Págos mensuales de propietarios - Comisiones - Impuestos - Reclamos contra la propiedad - Hipotecas • Prepara declaración de Cierre, Instrucciones de Escrow, Declaración Jurada de Gravamen de Impuestos y otros documentos • Controla la firma de documentos de cierre de la transacción • Recolecta los fondos para cerrar • Coordina la inscripción de documentos 	<ul style="list-style-type: none"> • Búsqueda y exámen completo de título de propiedad • Verificación de descripción legal • Emisión de compromiso de título • Trabaja con escrow para aclarar cualquier conflicto de título
Prestador	Escrow	Seguro de título
<ul style="list-style-type: none"> • Envío de Fondos 	<ul style="list-style-type: none"> • Libera los fondos 	<ul style="list-style-type: none"> • Preparación de políticas



The Talon Group
SERVICIOS DE ESCROW Y TITULO

THE TALON GROUP
11400 SE 8th Street, Ste. 250
Bellevue, WA 98004

Tel: 425.455.3400
Fax: 425.455.9772
www.talonnw.com

UNIVERSITY PLACE
Tel: 253.564.3900
Fax: 253.564.3901

KENT
Tel: 253.856.8585
Fax: 253.856.8484

KIRKLAND
Tel: 425.889.9922
Fax: 425.455.9772

RENTON
Tel: 425.254.9700
Fax: 425.254.9800

SEATTLE
Tel: 206.320.8800
Fax: 206.320.8801

PUYALLUP
Tel: 253.845.7007
Fax: 253.845.7227

LYNNWOOD
Tel: 425.775.8800
Fax: 425.775.8809