OREGON

GUÍA PARA COMPRADORES

TÍTULO DE PROPIEDAD Y ESCROW



Western Title & Escrow

ÍNDICE

Bienvenido 3

Valor del seguro de título 4

¿Qué es el título? 5

Tabla comparativa de pólizas de seguros de título 7

Formas comunes de ostentar la titularidad 8

¿Qué es el escrow? 10

El proceso de escrow 11

Principales señales de alerta en el proceso de escrow y examen de título 12

¿Qué es una póliza del prestamista? 13

Costos de cierre: Lo que típicamente pagan los compradores y vendedores 14

Un único espacio digital y seguro para su proceso inmobiliario — inHere® 15

Preguntas y respuestas sobre el cierre 16



¡BIENVENIDO A SU PROCESO DE COMPRA DE VIVIENDA CON WESTERN TITLE & ESCROW!

En **Western Title & Escrow**, sabemos que comprar una vivienda es una de las decisiones financieras más importantes que tomará en su vida, y debe ser un paso emocionante y seguro hacia su futuro. Nuestra empresa, fundada en 1983 en Newport, Oregon, presta servicios en seis condados del estado, con una cobertura de 19.600 millas cuadradas. Encarnamos el espíritu de Oregon con un profundo compromiso con la comunidad y un servicio que se rige por el conocimiento y la integridad. Nuestra misión es brindar a cada cliente una experiencia superior durante todo el proceso de cierre de la operación, desde el primer contacto hasta el último.

Nuestra función va mucho más allá que la gestión de documentación. Protegemos sus derechos de propiedad, aseguramos una transferencia de la propiedad sin contratiempos y resolvemos posibles problemas de título antes de que le ocasionen estrés o retrasos.

Ya sea que esté comprando su primera casa, vendiendo una propiedad o invirtiendo en bienes inmuebles, puede contar con Western Title & Escrow para:

- **Proteger su inversión**: Identificamos y resolvemos posibles problemas relacionados con el título antes del cierre.
- **Garantizar un cierre sin contratiempos**: Nuestros expertos en escrows coordinan cada detalle para que el proceso sea fluido.
- **Ser un socio de confianza**: Nos comprometemos a brindarle una comunicación clara, transparencia y tranquilidad durante todo el proceso.

Esperamos ser su socio en este importante proceso. Con **Western Title & Escrow**, usted no solo está completando una transacción; está protegiendo su futuro.



VALOR DEL SEGURO DE TÍTULO

¿Sabía usted?

En más de una tecera parte de las transacciones con inmuebles residenciales, se detectan problemas relacionados con el título de propiedad. Estos “vicios” deben subsanarse antes del cierre. Los problemas más comunes son los gravámenes existentes, las hipotecas impagas y los errores de registro en nombres, direcciones o descripciones legales del inmueble.

En Western Title & Escrow, accedemos, recopilamos, analizamos y distribuimos información sobre el título, además de ocuparnos del proceso de escrow y del cierre. Realizamos una búsqueda exhaustiva de los registros existentes para identificar todos los posibles vicios con el fin de resolverlos antes de emitir una póliza de seguro de título.

¿Qué es el seguro de título?

El seguro de título protege su derecho de propiedad sobre un inmueble pues le da cobertura frente a problemasles tales como impuestos impagos, gravámenes, errores registrales o reclamaciones anteriores. A diferencia de otros seguros que cubren eventos futuros, lo protege de problemas del pasado que podrían afectar sus derechos. También protege tanto a los propietarios como a las entidades crediticias contra reclamaciones de título legítimas o falsas, convirtiendo la propiedad en un activo financiero seguro.

¿Por qué es necesario?

Al comprar una vivienda, usted espera adquirir la propiedad con un título válido, claro y libre de reclamaciones. Sin embargo, pueden surgir inesperadamente problemas de título, desde reclamaciones jurídicas ocultas hasta simples errores materiales, que podrían ocasionarle pérdidas de tiempo y dinero o, incluso, hacerle perder el inmueble. El seguro de título da tranquilidad, cubre los costos de defensa legal y, si es necesario, las pérdidas financieras relacionadas con los problemas de título comprendidos en la cobertura.

¿Cuándo se debe pagar la prima?

El seguro de título requiere el pago de una única prima al cierre. No hay facturas mensuales, renovaciones ni cuotas anuales; su cobertura dura mientras usted sea propietario del inmueble.

¿Por qué elegir Western Title & Escrow?

Porque con Western Title & Escrow, usted accede al respaldo de uno de los nombres más confiables del sector, con la experiencia y la solidez financiera para proteger su inversión.



¿QUÉ ES EL TÍTULO DE PROPIEDAD?

¿Qué es el seguro de título?

La compra de una vivienda suele ser la mayor inversión que una persona realiza en toda su vida; de ahí que proteger plenamente dicha inversión resulte fundamental. El seguro de título ofrece protección al garantizar que los derechos sobre el inmueble y demás situaciones jurídicas que lo afectan sean los previstos, que la transferencia de la titularidad se complete sin contratiempos y que el nuevo propietario quede protegido frente a futuras reclamaciones sobre el inmueble. Es la forma más eficaz, más aceptada y menos costosa de proteger los derechos de propiedad.

Dado que la tierra perdura a lo largo de generaciones, son muchas las personas que pueden adquirir derechos y pretensiones sobre un mismo bien inmueble. Los derechos del propietario actual —que con frecuencia conciernen a familiares y herederos— pueden no ser del todo claros. Es posible, asimismo, que otras partes —como organismos gubernamentales, empresas de servicios públicos, entidades crediticias o contratistas privados— ostenten "derechos" sobre el inmueble. Esos derechos e intereses de terceros limitan el alcance del derecho de propiedad que puede adquirir un comprador.

¿Por qué necesita una póliza de seguro de título?

Si las aseguradoras de títulos se ocupan de eliminar riesgos y prevenir pérdidas derivadas de vicios en el título antes del cierre de la transacción, ¿por qué es necesario contratar una póliza de seguro de título? El título de propiedad podría verse gravemente amenazado, o incluso perderse por completo, debido a lo que se consideran "riesgos ocultos": aquellos derechos, pretensiones o situaciones que no constan en los registros públicos y que, por lo tanto, no pueden detectarse mediante la búsqueda y el examen de dichos registros. Entre los ejemplos de "riesgos ocultos" que podrían dar lugar a una reclamación una vez adquirido el inmueble se encuentran la falsificación documental, la incompetencia o incapacidad de las partes, la suplantación de identidad y los errores que han pasado inadvertidos en los registros.

El seguro de título no es sólo para el propietario de una vivienda. Los promotores inmobiliarios lo necesitan cuando proyectan una nueva zona de viviendas o un centro comercial. Los abogados lo utilizan para clientes que invierten en centros comerciales, hoteles, edificios de oficinas y muchos otros proyectos. También lo contratan constructores para obtener préstamos para la construcción. Todo el mundo quiere estar tranquilo cuando invierte el dinero que tanto le ha costado ganar. La aseguradora de títulos respalda estas inversiones, por grandes o pequeñas que sean, con su propia reputación y solidez financiera.

¿Por qué necesita la entidad crediticia una póliza sobre mi propiedad?

Para la entidad crediticia, la póliza de título constituye una garantía de que cuenta con un gravamen válido y ejecutable como garantía del préstamo (por ejemplo, mediante una hipoteca o deed of trust), de que ninguna persona distinta de las enumeradas en la póliza tiene un derecho preferente y de que quien recibe el préstamo es efectivamente el propietario del inmueble ofrecido en garantía.
Esta protección sigue vigente mientras no se pague el préstamo.

La existencia de una póliza de título a favor de la entidad crediticia incentiva a entidades como bancos, sociedades de ahorro y préstamo, bancos comerciales y compañías de seguros de vida, entre otras, a otorgar financiamiento. Estas entidades colocan fondos de terceros —ya sean ahorros de depositantes o fondos de asegurados—, por lo que deben velar por la seguridad de esa inversión en caso de que el prestatario incumpla los pagos. La compañía de títulos asegura que el título del inmueble sea apto para su transmisión/comercialización en caso de ejecución hipotecaria, y esa protección está respaldada por la solvencia y la solidez de la compañía. Esto, desde luego, beneficia a todos por igual, desde el propietario de una vivienda unifamiliar hasta el de un edificio en altura.

¿Qué es un examen de título?

Antes de emitir una póliza de seguro de título, la aseguradora de títulos debe examinar los numerosos registros públicos relativos al inmueble objeto de la venta o el financiamiento. El objetivo de esta investigación es identificar y subsanar cualquier irregularidad antes de que el nuevo propietario adquiera el título o la entidad crediticia desembolse los fondos.

En particular, permite determinar si existen derechos o pretensiones que puedan afectar al título, tales como impuestos adeudados, hipotecas no canceladas, sentencias, gravámenes fiscales contra propietarios actuales o anteriores, servidumbres, restricciones y acciones judiciales. Estos vicios, gravámenes y cargas registrados se comunican a las partes correspondientes mediante un "informe preliminar." Una vez informados, estos asuntos pueden aceptarse, resolverse o extinguirse antes del cierre de la transacción. Asimismo, usted está protegido contra cualquier vicio, gravamen o carga registrados sobre el título que no se le hayan comunicado y que esté dentro de la cobertura de la póliza concreta emitida en la transacción.

¿Qué tipos de pólizas existen?

La póliza de seguro de título, que se emite una vez concluida la transacción, protege al asegurado frente a vicios y otras pretensiones. En ese momento se suelen emitir dos tipos de pólizas: Una "póliza del propietario", que cubre al comprador por el monto total abonado por el inmueble, y una "póliza del prestamista", que cubre a dicha entidad crediticia durante la vigencia del préstamo. Si ambas pólizas se contratan de manera simultánea, se obtiene un descuento significativo sobre el costo conjunto. A diferencia de otros seguros, el seguro de título requiere el pago de una única prima moderada para proteger al titular y a sus herederos mientras conserven la propiedad del inmueble. No hay primas de renovación ni fecha de vencimiento.

¿En qué se diferencia el seguro de título de otros tipos de seguros?

En el caso de otros seguros patrimoniales, como los de automóvil, hogar, salud o vida, el asegurado concibe la cobertura en función de pérdidas futuras derivadas de un evento que aún no ha ocurrido. Por ejemplo, se contrata un seguro de automóvil para cubrir las pérdidas que puedan derivarse de un siniestro o del robo del vehículo. El seguro de título es una modalidad singular de seguro que ofrece cobertura frente a pretensiones o pérdidas futuras originadas en vicios del título atribuibles a hechos anteriores a la adquisición del inmueble.

Otra diferencia radica en que la mayoría de los demás seguros exigen el pago de primas periódicas para mantener la cobertura. En el seguro de título, la prima inicial es el único costo mientras el propietario o sus herederos conserven el inmueble. No se requieren pagos anuales para mantener vigente la póliza del propietario. Si bien algunos consideran que se trata de una "comisión de cierre" más, el seguro de título resulta sumamente accesible si se tiene en cuenta que la póliza puede estar vigente de por vida.

¿Cómo protege la póliza de seguro de título frente a las reclamaciones?

Si se presenta una reclamación contra el propietario o la entidad crediticia, la compañía de seguros de títulos protege al asegurado de las siguientes maneras:

1. Defendiendo el título ante los tribunales, de ser necesario, sin costo alguno para el propietario o la entidad crediticia, y
2. Asumiendo el costo de resolver el caso, si la pretensión resulta fundada, a fin de proteger el título del asegurado y mantener la posesión del inmueble.

Cada póliza es un contrato de indemnidad. En virtud de dicho contrato, la aseguradora asume la responsabilidad de la defensa jurídica del título frente a cualquier vicio cubierto conforme a los términos de la póliza y se compromete a reembolsar las pérdidas económicas efectivas hasta el límite de cobertura.

TABLA COMPARATIVA DE PÓLIZAS DE TÍTULO

LA PÓLIZA PROTEGE FRENTE A LOS SIGUIENTES RIESGOS:	Estándar del propietario	Ampliada
Vicios registrales, gravámenes, cargas, pretensiones adversas u otros asuntos no conocidos ni revelados al nuevo propietario y anteriores a la fecha de la póliza.	✔	✔
Falsificación o fraude en relación con la suscripción de documentos.	✔	✔
Influencia indebida sobre el otorgante o incapacidad mental del otorgante.	✔	✔
Herederos no revelados o no localizados.	✔	✔
Testamentos no debidamente admitidos al proceso sucesorio, e interpretación errónea de testamentos y trusts.	✔	✔
Transmisiones otorgadas por menores de edad; transmisiones realizadas por sociedades sin la debida autorización legal.	✔	✔
Descripciones legales incorrectas, falta de entrega de escrituras.	✔	✔
Entrega de la escritura con posterioridad al fallecimiento del otorgante.	✔	✔
Errores materiales en documentos registrados.	✔	✔
Existencia de vicios que impidan considerar válido y seguro el título asegurado, o falta de acceso legal.	✔	✔
Gravámenes no registrados.		✔
Cuestiones sobre relevamientos y linderos.		✔
Pretensiones de ocupantes que no constan en los registros públicos.		✔
Servidumbres o pretensiones de servidumbre que no constan en los registros públicos.		✔



FORMAS COMUNES DE OSTENTAR EL TÍTULO

La siguiente información se brinda con fines exclusivamente informativos y no pretende sustituir el asesoramiento legal de su abogado ni el asesoramiento fiscal de su consultor tributario.

Persona física

Una persona puede ostentar el título exclusivamente a su nombre, ya sea que esté casado o no. Si la persona está casada, su cónyuge no tiene derechos sobre el inmueble (p. ej., Jane Doe, persona física)

Cotitulares en copropiedad conyugal indivisible / Matrimonio

La sección 93.180 de las Leyes Revisadas de Oregón ("ORS") dispone que toda transmisión a favor de un pareja unida en matrimonio se presume constitutiva de una copropiedad conyugal indivisible (tenancy by the entirety), es decir, un régimen de cotitularidad con derecho de acrecer para el titular sobreviviente (right of survivorship): al fallecimiento de uno de los cónyuges, el título se transfiere automáticamente al supérstite, salvo que ambos manifiesten expresamente su voluntad de ostentar la titularidad bajo otra modalidad (p. ej., John Doe y Jane Doe, cónyuges, o John Doe y Jane Doe, cotitulares en copropiedad conyugal indivisible).

Uniones de hecho registradas (registered domestic partnerships)

La ley de Oregón dispone que las personas que han registrado una unión de hecho registrada gozan de los mismos privilegios, inmunidades, derechos y beneficios que las personas unidas en matrimonio. A partir del 1.º de enero de 2024, las uniones de hecho registradas están abiertas a parejas independientemente de su sexo (House Bill 2032).

Las personas pueden adquirir el título como copropietarios en común, o bajo un régimen de cotitularidad con derecho de acrecer para el titular sobreviviente (right of survivorship), similar a la copropiedad conyugal indivisible (tenancy by the entirety) (p. ej., John Doe y Fred Smith, miembros de una pareja doméstica registrada en Oregón, con derecho de acrecer para el titular sobreviviente).

continuación...



Titularidad con derecho de acrecer del titular sobreviviente (right of survivorship)

El ORS 93.180 establece que dos o más personas pueden adquirir el título bajo un régimen de cotitularidad con derecho de acrecer; es decir, al fallecimiento de uno de los cotitulares, su participación pasa automáticamente al cotitular o a los cotitulares supérstites, siempre que hayan manifestado expresamente su intención de acogerse a este régimen (p. ej., John Doe, Fred Smith y Mary Kelley, con derecho de acrecer).

Copropietarios en común

El ORS 93.180 dispone que una transmisión a dos o más personas que no están casadas se presume otorgada a copropietarios en común; es decir, cada uno ostenta una participación indivisa en el inmueble, en partes iguales salvo que se indique otra proporción (p. ej., John Doe, Fred Smith y Mary Kelley, copropietarios en común).

Entidad

Una entidad jurídica reconocida puede ser titular de bienes inmuebles, por ejemplo, una sociedad colectiva (general partnership), una sociedad en comandita (limited partnership), una sociedad de responsabilidad limitada (Limited Liability Company o LLC) o una sociedad anónima (corporation). El nombre del adquirente debe coincider exactamente como con el que figura en los registros del estado de Oregón u otro estado donde se constituyó la entidad.

Fideicomiso o capacidad representativa

El título de bienes inmuebles también puede ser ostentado por una persona o entidad en su carácter de representante de otros, p. ej. John Doe, Representante Personal de la Sucesión de Mary Kelley, fallecida; John Doe, Fiduciario del Fideicomiso de Mary Kelley.

Nota: Debe comunicarse con su entidad crediticia sobre cómo desea adquirir el título para que sus instrucciones concuerden con los documentos del crédito.

¿QUÉ ES EL ESCROW?

Comprar una vivienda es una de las mayores inversiones que realizará en su vida, y el proceso de escrow contribuye a protegerla.

El escrow funciona como un mecanismo neutral entre las partes. Cuando compra o vende una propiedad, intervienen múltiples factores: dinero, documentos y compromisos que deben cumplirse. En lugar de que una de las partes asuma el riesgo, interviene un tercero independiente, denominado depositario del escrow, para supervisar el proceso.

La función del depositario del escrow

La función del depositario del escrow es simple: proteger a todas las partes involucradas. Mantiene de forma segura los fondos del comprador, la escritura del vendedor y cualquier documento importante hasta que se cumplan todas las condiciones acordadas. Una vez que todo está en orden, el depositario del escrow desembolsa los fondos y hace efectiva la transferencia de la titularidad, de modo que la transacción se complete de manera imparcial y correcta.

Piense en el escrow como una red de seguridad; por eso es importante elegir al mejor profesional o entidad para custodiar sus fondos:

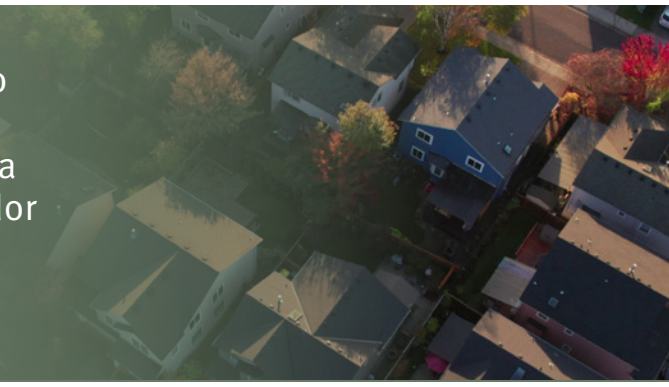
- **Seguridad y protección** – Su dinero y documentos quedan bajo custodia fiduciaria hasta el cierre.
- **Imparcialidad** – El depositario del escrow no toma partido; su única responsabilidad es ejecutar las instrucciones acordadas por ambas partes.
- **Tranquilidad** – No tiene que preocuparse por posibles imprevistos. El proceso de escrow facilita una transferencia ordenada cuando la operación está lista para cerrar.

En Western Title & Escrow nos aseguramos de que el proceso sea honesto, transparente y no genere estrés, para que usted pueda concentrarse en la emoción de mudarse a su nuevo hogar.



EL PROCESO DE ESCROW

La función del agente de escrow es actuar como un tercero neutral para cumplir los términos de un Contrato de Compraventa (PSA) y facilitar una transferencia fluida de la titularidad del vendedor al comprador. El comprador selecciona una vivienda y presenta el contrato.



1. El PSA y el depósito de garantía se entregan a la entidad de escrow.
2. El agente de escrow revisa el PSA para verificar las condiciones y requisitos necesarios para el cierre.
3. Solicita y revisa el informe preliminar de título.
4. El comprador y el vendedor reciben y completan la divulgación de información Start InHere.
5. El agente de escrow establece comunicación con la entidad crediticia del comprador, si lo hubiera.
6. También revisa los gravámenes en el informe de título, incluidos la titularidad, los créditos a cancelar, los impuestos sobre la propiedad, los gravámenes y las sentencias.
7. El agente de escrow entrega el informe preliminar de título a todas las partes para su revisión.
8. También confirma la fecha de cierre y prepara los documentos una vez recibidos los documentos del crédito de la entidad crediticia, si los hubiera.
9. Programa las citas de firma para el comprador y el vendedor.
10. Los documentos del préstamo se devuelven a la entidad crediticia para su revisión y aprobación.
11. El comprador deposita ante la entidad de escrow los fondos requeridos para el cierre.
12. El área de créditos aprueba los documentos firmados y autoriza al equipo de escrow a proceder con el registro una vez recibida la transferencia bancaria.
13. Los documentos se registran en la Oficina de Registros del Condado y concluye el proceso de escrow.
14. El agente de escrow desembolsa los fondos, incluidos los importes correspondientes al vendedor, las comisiones de los corredores, los préstamos a cancelar y cualquier otra factura pendiente de pago.
15. El comprador obtiene acceso a su nuevo inmueble.
16. Se emite la Póliza Final de Seguro de Título (el comprador y la entidad crediticia reciben la póliza de seguro de título).

PRINCIPALES SEÑALES DE ALERTA EN EL PROCESO DE ESCROW Y EXAMEN DE TÍTULO

Comprender las señales de alerta comunes del título puede ayudarle a detectar irregularidades a tiempo, y a saber cuándo hacer preguntas. A continuación se enumeran las señales de alerta más frecuentes.

Inmuebles con dificultades financieras / Problemas de ejecución hipotecaria

Las propiedades con historial de ejecución hipotecaria o dificultades financieras pueden presentar complicaciones de título sin resolver que retrasen el cierre.

Esté atento a:

- Documentos relacionados con ejecuciones hipotecarias registrados recientemente.
- Solicitudes para acelerar la apertura o el cierre del expediente.
- Lagunas o inconsistencias en el historial de titularidad.

Fraude en transferencias bancarias

Los delincuentes suplantan la identidad de las partes en la transacción para desviar fondos.

Esté atento a:

- Cambios de última hora en las instrucciones de transferencia.
- Nombres de cuenta que no coinciden con las partes en la transacción.
- Solicitudes para transferir dinero a bancos desconocidos o extranjeros.
- Instrucciones urgentes o secretas enviadas por correo electrónico.

Esquemas de fraude en el cierre

Viviendas libres de gravámenes, vendedores de edad avanzada o reventas rápidas son blancos comunes de fraude.

Esté atento a:

- Vendedor recibiendo un gran pago en efectivo.
- Propiedad vendiéndose a un precio “demasiado bueno para ser verdad”.
- Reventa inmediata después del cierre.
- Términos inusuales, contraofertas o uso de un poder notarial.
- Dificultad para comunicarse directamente con el interesado principal.
- Partes que exigen acelerar el proceso de cierre.

Otras señales de alerta comunes en relación con el título

Estos asuntos deben identificarse durante la investigación de título y resolverse antes del cierre para evitar demoras o complicaciones.

- Gravámenes y sentencias: deudas impagas, gravámenes por manutención de hijos o del cónyuge.
- Quiebra: requiere la aprobación del tribunal o del fiduciario para vender.
- Invasiones: estructuras que invaden las líneas de propiedad (cercas, entradas de vehículos).
- Servidumbres y CC&Rs: pueden restringir obras como piscinas o spas.
- Instrumentos fiduciarios de garantía anteriores: préstamos ya pagados pero no liberados del registro.
- Órdenes judiciales/Sentencias: pueden tardar semanas en resolverse.
- Aviso de infracción: infracciones de códigos o de zonificación registradas.
- Lis Pendens (demanda pendiente): debe resolverse antes del cierre.



Consejo profesional: Si nota algo inusual en los documentos o en las comunicaciones, deténgase y verifique de inmediato con su funcionario de escrow o con su aseguradora de títulos.



¿QUÉ ES UNA PÓLIZA DEL PRESTAMISTA?

La póliza de seguro de título para el prestamista (a menudo conocida como Póliza del prestamista) normalmente está a cargo del comprador (según la costumbre local). Es un tipo de seguro de título que protege el interés financiero de la entidad crediticia en el inmueble. Garantiza que la entidad crediticia posee un gravamen válido y ejecutable (la hipoteca) sobre la propiedad que se está comprando o refinanciando.

Si bien es habitual que el comprador abone la póliza, muchos vendedores eventualmente se convierten en compradores. Por lo tanto, es útil entender qué es y cómo funciona.

Características clave de una póliza del prestamista

Protege a la entidad crediticia
Cubre a la entidad crediticia por pérdidas financieras si existen vicios en el título, como gravámenes desconocidos, impuestos sobre la propiedad no pagados, errores de registro o fraude.

Cubre el monto del préstamo (no el valor de la propiedad)
El monto de la póliza es igual al monto del préstamo, y la cobertura disminuye a medida que se amortiza el préstamo.

Válida durante la vida del préstamo
La póliza permanece vigente hasta que el préstamo se cancele, se refinancie o se salde.

Diferente de la póliza del propietario
La póliza del prestamista protege a la entidad crediticia. Una póliza del propietario (si se contrata) protege los derechos de propiedad del comprador.

Por qué es importante

Las entidades crediticias exigen una póliza como parte de prácticamente todas las operaciones inmobiliarias con hipoteca. Esto les da la certeza de que su gravamen está debidamente protegido y de que nadie podrá interponer posteriormente una pretensión válida contra el inmueble que afecte la devolución del préstamo.

En resumen: Una póliza del prestamista es un seguro de título para la entidad que otorga el crédito. Garantiza que su inversión esté protegida, mientras que una Póliza del propietario protege los derechos de propiedad del comprador.



COSTOS DE CIERRE: LO QUE NORMALMENTE PAGAN LOS COMPRADORES Y VENDEDORES

Los costos de cierre son honorarios y gastos, además del precio de la propiedad, en los que incurren el comprador y/o el vendedor al transferir la titularidad del inmueble. Entre los ejemplos se cuentan costos por examen de título, servicios de cierre, comisiones del préstamo y tarifas por el registro de la escritura. También llamados gastos de liquidación. En la determinación de los costos de cierre intervienen dos partes: comprador y vendedor. A continuación se muestra una lista sencilla y habitual de costos de cierre. Tenga en cuenta que se trata de pautas habituales, no de reglas inflexibles; consulte a su agente inmobiliario para obtener más detalles.

El vendedor normalmente paga:

- La mitad de la tarifa de escrow (según el contrato)
- Órdenes de trabajo (según el contrato)
- Primas del seguro de título del propietario
- Comisión inmobiliaria
- Cualquier sentencia, gravamen fiscal, etc., contra el vendedor
- Cualquier cuota impaga a la asociación de propietarios
- Garantía del hogar (según el contrato)
- Cualquier bono o contribución esencial que grave el inmueble (según lo estipulado en el contrato)
- Cargos por registro para cancelar todos los documentos registrados contra el vendedor
- Pago total de todos los préstamos a nombre del vendedor (o saldo del préstamo existente que sea asumido por el comprador)
- Intereses devengados al prestamista que se pagarán, gastos de cancelación/liberación registral del gravamen (reconveyance fees) y cualquier penalización por pago anticipado

El comprador normalmente paga:

- La mitad de la tarifa de escrow (según el contrato)
- Primas de la póliza del prestamista (ALTA)
- Preparación de documentos (si corresponde)
- Prorrateo de impuestos (desde la fecha de adquisición)
- Cargos por registro de todos los documentos a nombre del comprador
- Prima del seguro de propietario de vivienda para el primer año
- Garantía del hogar (según el contrato)
- Honorarios de inspección (según contrato): techos, propiedad, inspección geológica, plagas, etc.
- Todos los cargos correspondientes al nuevo préstamo (excepto aquellos que la entidad crediticia exija que pague el vendedor)
- Intereses devengados sobre el nuevo préstamo desde la fecha de desembolso hasta la fecha del primer pago.

Una mejor experiencia de cierre...

Desde la apertura hasta el cierre, nuestro equipo está dedicado a crear una experiencia superior para el cliente mediante una comunicación clara, servicio personalizado e integridad en cada transacción de escrow.

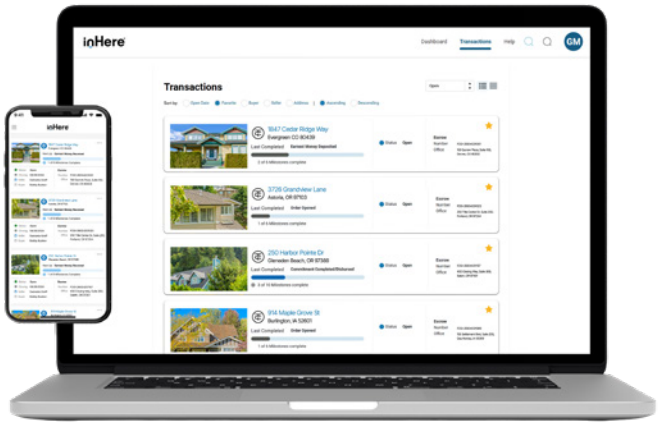
Confíe su próxima transacción a **Western Title & Escrow** y permita que nuestros recursos, servicios y equipo de especialistas hagan de su cierre un éxito.

UN LUGAR DIGITAL Y SEGURO PARA SU TRAYECTORIA INMOBILIARIA — INHERE.

powered by inHere

¿Qué es inHere®?

inHere transforma la forma en que compradores y vendedores concretan transacciones inmobiliarias: ofrece experiencias digitales, seguras y sencillas desde la apertura del escrow hasta el cierre. Comience y firme todos los documentos necesarios desde su teléfono, tableta o computadora, sin enviar información sensible por correo electrónico y sin visitas innecesarias a la oficina.



Pensado para agentes. Diseñado para compradores y vendedores.

- Adaptado a su forma de trabajar. Gane visibilidad, anticipe oportunidades y haga crecer su negocio, sin distracciones.
- Un recorrido más claro de principio a fin. Mantenga el orden, avance con fluidez e informe a sus clientes en cada etapa.
- Relaciones que trascienden la transacción. Mantenga el vínculo, aporte valor y acompañe a sus clientes mucho después de la entrega de las llaves.

SU TRANSACCIÓN, SU CIERRE, SU HOGAR — TODO EN UN SOLO LUGAR

DURANTE LA TRANSACCIÓN

Inicie su transacción de forma segura con todo lo necesario para comenzar: proporcione su información, revise y reciba las instrucciones de transferencia bancaria a través de un portal seguro y cifrado (nunca por correo electrónico no seguro) y complete el proceso de incorporación; todo en un único flujo guiado y optimizado.

Siga el progreso y manténgase conectado durante toda la transacción con acceso seguro a los documentos, actualizaciones en tiempo real y un canal de mensajería privado que mantiene a todos alineados desde el contrato hasta el cierre.

DESPUÉS DEL CIERRE

Administre las necesidades continuas de su hogar después del cierre con un Homeowner Hub personalizado: haga seguimiento del valor y el valor líquido de su vivienda, gestione tareas de mantenimiento, almacene documentos importantes y encuentre profesionales de servicio de confianza, para que pueda mantenerse organizado y planificar con anticipación.

Su hogar probablemente sea su activo más valioso. Después del cierre, recibirá un servicio de monitoreo de la propiedad gratuito que le alerta cuando ciertos documentos se registren o cuando su propiedad aparezca en venta en el MLS, para que siempre esté informado y al tanto de lo que sucede con su hogar.

PREGUNTAS Y RESPUESTAS DEL CIERRE

¿Cuándo debo realizar el depósito de garantía / los fondos para el cierre?

- Normalmente depositará el depósito de garantía inmediatamente después de que se firme su contrato de compraventa. Este depósito de garantía le demuestra al vendedor que usted tiene la firme intención de comprar la propiedad, y por lo general se exige dentro de unos días tras la aceptación.
- Sus fondos para el cierre (el saldo del anticipo y los costos de cierre) se transfieren a la entidad de escrow poco antes de la fecha de cierre, generalmente uno o dos días antes, de modo que todo esté listo para concluir la operación.

¿A qué debo prestar atención?

- **Plazos:** Preste mucha atención a los plazos establecidos en su contrato de compra y en las instrucciones de escrow.
- **Instrucciones de transferencia bancaria:** Verifique siempre las instrucciones directamente con el depositario del escrow para evitar fraude en transferencias bancarias.
- **Fondos certificados:** La entidad depositaria suele requerir una transferencia bancaria o un cheque de caja; no se aceptan cheques personales.
- **Comunicación:** Confirme con su oficial en la entidad de escrow cuándo y cómo enviar los fondos, y deje tiempo para el procesamiento.

¿Qué evitar durante el proceso de cierre?

- **Compras importantes:** Evite comprar muebles, automóviles, electrodomésticos o cualquier cosa que requiera financiamiento. Las compras grandes pueden afectar su historial crediticio y su relación deuda-ingresos.
- **Nuevas cuentas de crédito:** No solicite nuevas tarjetas de crédito ni préstamos. Las entidades crediticias suelen volver a revisar su crédito antes del cierre, y las cuentas nuevas pueden generar alertas.
- **Cambios de empleo:** Un cambio de empleo, sobre todo hacia el trabajo independiente o la remuneración por comisiones, puede demorar o comprometer la aprobación de su crédito.
- **Movimientos bancarios importantes:** Evite depósitos o retiros grandes que no estén justificados. Las entidades crediticias necesitan un registro claro del origen de sus fondos.
- **Pagos atrasados o no realizados:** Siga pagando todas sus cuentas a tiempo. Un solo pago atrasado puede dañar su crédito y poner en riesgo la aprobación de su préstamo.

¿Cuándo firmo los documentos del préstamo?

- Su agente u oficial de escrow programará una cita para que firme los documentos finales de su préstamo.
- En esta cita también le informarán la cantidad exacta que deberá aportar además de los fondos de su préstamo.
- La entidad crediticia envía los fondos de su préstamo directamente a la compañía de títulos.

continuación...



¿Qué debo llevar a la firma?

- Identificación con foto válida (licencia de conducir o identificación emitida por el estado).
- Fondos para el cierre: Ya sea un cheque de caja o una transferencia bancaria (debe recibirse 24 horas antes del cierre).
- Su oficial de préstamos o su agente inmobiliario pueden orientarle respecto a cualquier requisito específico dla entidad crediticia.

¿Qué ocurre después de la firma?

- La entidad de escrow devuelve sus documentos de préstamo firmados a la entidad crediticia.
- La entidad crediticia revisa y, una vez aprobado, desembolsa los fondos de su préstamo.
- Tras el desembolso, la entidad de escrow coordina con la aseguradora de títulos para cerrar oficialmente su transacción.

¿Cuándo recibiré las llaves?

- Por lo general, las llaves se entregan según lo indicado en el PSA (Contrato de Compraventa), normalmente después de que se haya cerrado y registrado.
- En términos generales, el PSA contiene un párrafo que establece cuándo se concede el acceso.

¿Cuándo recibiré mi escritura?

- La Oficina del Registrador del Condado envía la escritura original por correo directamente a su nuevo domicilio.
- Esto suele tomar varias semanas, dependiendo del tiempo de tramitación del condado.

¿Quién paga los servicios públicos al cierre?

- En el cierre, el escrow paga solo las facturas de servicios públicos sujetas a gravamen (como agua, alcantarillado y algunos servicios municipales).
- Los servicios privados y cooperativos (como cable, teléfono y PSE) deben ser pagados directamente por el vendedor.
- El escrow gestiona facturas estimadas pero no prorratea ni gestiona la apertura de cuentas.

Recuerde estar atento a sus documentos del préstamo y efectuar su primer pago.

¡Felicitaciones por su nuevo hogar!



CONTACTOS IMPORTANTES

Agente inmobiliario _____

Entidad crediticia hipotecaria / corredor _____

Oficial de la entidad de escrow _____

Agente de títulos _____

Representante de ventas _____

Inspector de la vivienda _____

Agente de seguro para propietarios de vivienda _____

HOA / Empresa administradora de propiedades _____

Empresa de mudanzas _____

Servicio de limpieza _____

Gas _____

Electricidad _____

Agua _____

Internet _____

Proveedor de garantía del hogar _____

Otros contactos importantes _____

NOTAS


Western Title & Escrow