



¿Qué es un informe preliminar?

El informe preliminar se crea para facilitar la emisión de un tipo particular de póliza. El informe preliminar identifica el título para la sucesión o el interés en el terreno descrito. También incluye una lista de defectos, embargos, gravámenes y restricciones que quedarían excluidas de la cobertura si la póliza solicitada fuera a ser emitida en la fecha del informe, junto con una declaración de las disposiciones comunes selectas de la póliza adjuntadas como un anexo a cada informe.

Un corredor inmobiliario a menudo recibirá una copia del informe preliminar para poder conversar sobre su contenido con sus clientes. Por lo tanto, un informe preliminar permite la oportunidad de buscar la eliminación de cuestiones incluidas en el informe que pueden ser problemáticas para el asegurado potencial. Dichos acuerdos se pueden lograr con la asistencia de una plica (escrow).

Los informes preliminares se presentan junto con una solicitud del seguro del título y son ofertas para emitir una póliza del título sujeta a las excepciones indicadas incluidas en los informes y a otras cuestiones que podrían ser incorporadas en el mismo como referencia. Los informes no son resúmenes del título, ni son ninguno de los derechos, obligaciones o responsabilidades correspondientes a la preparación y emisión de un resumen del título que se aplica (escrow) a la emisión de cualquier informe. Ninguno de dichos informes deberá ser interpretado, ni constituirá una representación sobre la situación del título del inmueble, pero será considerado una declaración de los términos y condiciones sobre los cuales el emisor está dispuesto a emitir su póliza de seguro del título, si se acepta dicha oferta.

Según esta definición, un informe preliminar no muestra necesariamente la situación del título, sino que solamente informa la propiedad actual del título y los elementos del título que la compañía excluirá de la cobertura si luego se emite una póliza. Los elementos de esta definición son tres. Primero, un informe preliminar es una oferta. Segundo, no es un resumen del título que informa una cadena completa del título. Por último, es una declaración de los términos y condiciones de la oferta para emitir una póliza de seguro del título.

Propósito del informe preliminar

A. Mostrar por escrito lo siguiente:

1. Titularidad
2. Sucesión
3. Descripción legal
4. Información impositiva y de bonos
5. Servidumbre y convenios, condiciones y restricciones
6. Defectos en el título y requisitos
7. Escrituras en fideicomiso (préstamos)
8. Embargos personales registrados de los compradores y vendedores

B. Lo usan los compradores y vendedores para completar una plica (escrow)

C. Se usa como una muestra previa de nuestra póliza del seguro del título

Procesamiento del informe preliminar

A. Búsqueda del título (recopilación de información)

1. Verificación legal y de la dirección para asegurar que se está investigando la propiedad correcta.
2. Comienza en el último seguro disponible (inicio).

3. Llevar a cabo una cadena completa del título de la propiedad en cuestión desde la última fecha del inicio hasta ahora. Los elementos cubiertos por esta parte de la búsqueda son los artículos 1,2,3,5 y 7 en la categoría n.º 1.

4. Use de nuestro sistema de respaldo (Otorgante/Beneficiario) cuando aparecen defectos o interrupciones en la cadena del título.

5. Verificar a los compradores, vendedores y antiguos dueños en el Índice General para ver si hay embargos personales registrados.

6. Adjuntar un mapa para identificar nuestra propiedad.

B. Examen del título

1. Evaluar todo lo relacionado con la investigación del título

2. Examinar los documentos de la cadena del título para verificar:

- a. Ejecución y firmas
- b. Posibles falsificaciones

3. Preparar los elementos que deben aparecer en el informe usando nuestro sistema de codificación por computación.

4. Fijar cualquier condición que necesite cumplirse antes de que podamos emitir una póliza del seguro del título.

5. Enviar la información a la dactilógrafa con detalles (instrucciones) completos sobre lo que debe aparecer en el informe.

C. Escritura y revisión

El informe se escribe en nuestro sistema de recuperación de discos. Esto archivará la información en un sistema con memoria para que se use en la creación de nuestra póliza del seguro del título en una fecha futura. Otra persona evalúa luego el informe escrito para verificar su precisión y luego lo envía a la unidad de título.

