



Toda la información sobre el título y depósito en garantía

Para las personas que planean comprar una vivienda, hay una palabra que a menudo determina qué tan exitosos son esos planes: el depósito en garantía.

El depósito en garantía es un acuerdo en el que un tercero desinteresado, generalmente llamado ejecutivo de depósito en garantía, conserva y distribuye documentos legales y fondos en nombre de los compradores y vendedores. Idealmente, el depósito en garantía elimina la confusión del proceso para todas las partes.

La apertura del depósito en garantía ofrece comodidad y protección. Los compradores pueden indicar al titular del depósito en garantía que desembolse el precio de compra solo cuando se cumplan ciertas condiciones. Los vendedores pueden indicar al titular del depósito en garantía que conserve la posesión de la escritura para el comprador hasta que se cumplan los requisitos del vendedor. Ambas partes confían en que el titular del depósito en garantía lleve a cabo sus instrucciones de transacción y les informe si alguna de sus instrucciones no es coherente entre sí o no puede llevarse a cabo.

El depósito en garantía permite a los compradores y vendedores avanzar por separado pero simultáneamente en la ejecución del proceso de transacción de venta (proporcionar informes de inspecciones, compromisos de préstamo y fondos, escrituras y muchos otros elementos requeridos).

Si las instrucciones de todas las partes de un depósito en garantía están claramente redactadas, son completamente detalladas y coherentes entre sí, el titular del depósito en garantía puede tomar muchas medidas en su nombre sin más consultas. Esto ahorra tiempo valioso a los compradores y vendedores, y facilita el cierre de la transacción, lo que hace que esto sea más fácil y menos confuso.

Funciones del prestamista *(si corresponde)*

- ▶ Deposita los fondos del préstamo al titular del depósito en garantía
- ▶ Le indica al titular del depósito en garantía las condiciones bajo las cuales se pueden utilizar los fondos de préstamo

Funciones del ejecutivo (titular) de depósito en garantía

- ▶ Actúa como la parte interesada imparcial o depositaria de documentos y fondos
- ▶ Procesa y coordina el flujo de documentos y fondos
- ▶ Mantiene a todas las partes informadas sobre el progreso del depósito en garantía
- ▶ Responde a los requisitos del prestamista
- ▶ Obtiene una póliza de seguro de título
- ▶ Obtiene aprobaciones de informes y documentos de las partes según sea necesario
- ▶ Prorratea y ajusta el seguro, los impuestos sobre la propiedad, los alquileres, etc.
- ▶ Registra las escrituras y los documentos del préstamo
- ▶ Mantiene la seguridad y la responsabilidad del dinero adeudado