

Land America Title.

¿Puedo escoger de entre las compañías aseguradoras de títulos?

¡Por su puesto que sí! La ley en Carolina del Norte especifica que es ilegal por parte de cualquier institución prestamista exigir que se use una compañía específica de cualquier manera que limite sus opciones entre los aseguradores aprobados. Como consumidor y comprador de una vivienda por primera vez, es importante saber cuales compañías aseguradoras de títulos de propiedad hay disponibles, cual le dará la mayor protección y cual le proveerá servicio razonable de reclamos sin demora. Su abogado es la persona más indicada para recomendarle la compañía que atienda mejor sus necesidades. Abogados de cierre en Carolina del Norte tienen prohibido servir de agentes o empleados de cualquier compañía aseguradora de títulos de propiedad o recibir cualquier valor considerable en pago por sus servicios. Así que su abogado puede hacerle una recomendación libre e imparcial, sin interés; usted escoge.



“Su abogado es la persona más indicada para recomendarle la compañía que atienda mejor sus necesidades.”

wide Title efectuará sin demora una evaluación experimentada. Un contrato provisorio será emitido prontamente.

Si su transacción de venta genera una cantidad significativa de plusvalía gravable, debería considerar un aplazamiento de esa ganancia por medio de utilizar nuestra subsidiaria, Statewide Title Exchange Corporation, como “intermediario cualificado”.



Para su tranquilidad y más que todo, por la seguridad de su propiedad, escoja al mejor, escoja Statewide Title, Inc.

¿Por qué es Statewide Title mejor que los demás?

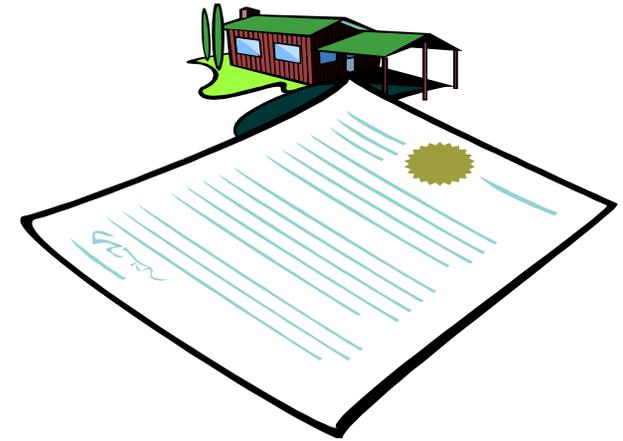
En la compleja economía actual, es imperativo que una compañía aseguradora de títulos de propiedad no solo tenga solidez financiera, pero que también sea entendida y altamente receptiva. Statewide Title trabaja y conoce el trabajo en los 100 condados en Carolina del Norte. Nuestra habilidad de entregar rápida y concisamente contratos provisorios y pólizas a abogados y prestamistas, es insuperable. Somos la primera compañía en Carolina del Norte que provee verdaderos servicios de título de propiedad por página de la red en el Internet. Esto significa que cuando el abogado presenta los resultados de la investigación de un título de propiedad, sin importar dónde se encuentre; el personal de State-



“la primera compañía en Carolina del Norte que provee verdaderos servicios de título de propiedad en el Internet”



¿QUÉ ES UNA PÓLIZA DE SEGURO PARA TÍTULO DE PROPIEDAD? y ¿la necesito?



“La calidad y el servicio siempre se imponen”®

Agente autorizado para:



First American Title Company

stewart



¿Es éste un gasto innecesario?

¡No, absolutamente no! Un cambio de propietario de un terreno, que exige una transferencia formal de un título conlleva el riesgo de que el título esté defectuoso. La póliza de seguro para título de propiedad es su protección garantizada en contra de las pérdidas de títulos de bienes raíces. De hecho, la póliza de seguro para título de propiedad es uno de los mejores valores de seguro disponibles. La prima de seguro que usted paga se basa en precio de compra de la propiedad. Las tarifas son reguladas por el estado, y usted sólo paga la prima una vez, cuando compra la póliza. Los propietarios de bienes raíces en Carolina del Norte gozan de tarifas que se cuentan entre las más bajas en el país para la prima de la póliza de seguro para título de propiedad. Esta protección dura mientras usted sea el dueño de la propiedad y lo protegerá aun si usted vende la propiedad.



“La póliza de seguro para título de propiedad es uno de los mejores valores de seguro disponibles”

¿Qué es la póliza de seguro para título de propiedad?

Una póliza de seguro para título de propiedad asegura la condición de su título o sus derechos de propietario para un terreno determinado. Antes de que una póliza de seguro para título de propiedad pueda ser emitida en Carolina del Norte, se debe llevar a cabo una investigación del título bajo la supervisión de un abogado independiente que tenga una licencia para ejercer la ley en Carolina del Norte. Creemos que este requisito tiene mucho que ver con el hecho de que Carolina del Norte tenga uno de los más bajos costos en este país para que el dueño asegure su título de propiedad. Las altas normas de educación y profesionalismo que exigen de un abogado ejerza en Carolina del Norte, contribuye directamente a que tengamos tarifas más bajas que otros estados que no exigen el uso de un abogado en el proceso. El abogado examinará cuidadosamente todos los documentos registrados relevantes que afectan la posesión de la propiedad bajo examen para establecer la condición de la propiedad. El abogado entonces pre-

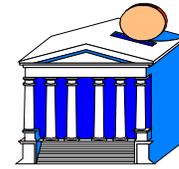
sentará los resultados del título a la compañía. Normalmente, la compañía de títulos emitirá un “contrato provisorio de seguro” o “promesa” al prestamista y dueño, el cual obliga a la compañía a asegurar el título tal como lo describe el abogado, con ciertas limitaciones y requerimientos. La póliza de seguro para título de propiedad obligatoria describe su propiedad en detalle y menciona qué limitaciones, si es que existen, se incluirán el documento oficial de la póliza de seguro para título de propiedad que la compañía le emite a usted y al prestamista. Aun la investigación más profunda no revelará cualquier “defecto oculto” que no aparece en los registros públicos. Un defecto como este defecto pudiera ser un problema que surge como resultado de una inspección de agrimensor mal hecha, un error de oficina, confusión de nombres, falsificación, fraude, reclamos no registrados para mejoras o un sinnúmero de posibles problemas. No se les puede exigir a abogados minuciosos que descubran problemas relacionados con el título, que no están registrados en los expedientes públicos. Por eso, el abogado que examina el título no tiene responsabilidad a usted para lidiar con asuntos que surjan después de consumar el trato. Sin una póliza de seguro para título de propiedad, ¡usted se las tendrá que arreglar por su cuenta! Una póliza de seguro para título de propiedad no le garantiza la inexistencia de defectos o el que no aparezcan. Pero lo cubre en contra de posibles pérdidas que surjan por reclamos en contra de su título como resultado de condiciones que no se especifican en su póliza.



“No se le puede exigir a abogados minuciosos que descubran problemas relacionados con el título, que no están registrados en los expedientes públicos”

¿Existe alguna diferencia entre la protección para el prestamista y la protección para el dueño?

Sí. De hecho existen dos tipos de protección: Protección para el prestamista y Protección para el dueño. En otros tiempos los prestamistas en Carolina del Norte no exigían póliza de seguro para título de propiedad. Eso pertenece al pasado y ahora prácticamente cada prestamista en este estado exige la Póliza de seguro para título



“prácticamente cada prestamista en este estado exige la Póliza de seguro para título de propiedad”

de propiedad para prestamista en la mayoría de las transacciones que tienen que ver con bienes raíces. Los prestamistas reconocen actualmente el posible impacto de los factores de “riesgos ocultos” en cualquier transacción de bienes raíces y exigen una póliza de seguro para título de propiedad para proteger la cantidad de dinero que prestan para la compra de la propiedad. Los dueños de propiedad en Carolina del Norte se benefician de lo que se conoce como “Emisión de tarifa simultánea”. Cuando se solicita una póliza para prestamista al mismo tiempo que una póliza para dueño, la primera se incluye en la prima de la póliza del dueño sin cargo adicional. Por medio de la Póliza para el dueño, un comprador obtiene más protección. Esta póliza protege exclusivamente los intereses de los dueños. Esta incluye protección del precio total de compra. Una póliza de seguro para título de propiedad proveerá seguridad al dueño y ayudará a transferir la propiedad sin demora al momento de venderla. La póliza de seguro para título de propiedad garantizará el pago de los gastos legales para defender su título y el pago de todos los reclamos válidos por el valor nominal de la póliza. Debido a que los riesgos son diferentes, los prestamistas reciben diferente protección que los dueños. La protección del prestamista caduca cuando se paga el préstamo en su totalidad.

¿Son todos los aseguradores de títulos de propiedad iguales?

¡Definitivamente no! La fuerza y la viabilidad financiera de un asegurador de títulos de propiedad se basan en la cantidad de entradas por primas generadas por año y la cantidad de fondos en excedente (reservas) disponible para pagar posibles reclamos. Statewide Title se enorgullece de representar a dos de las cinco compañías financieras más fuertes y más antiguas envueltas en este negocio en este país: Stewart Title y



“Statewide se enorgullece de representar a tres de las cinco compañías financieras más fuertes”