



La póliza de seguro provisional La clave para lograr importantes ahorros en el seguro del título

Los inversionistas que planean “comprar y vender” sus propiedades en un período corto de tiempo deberían considerar una póliza de seguro provisional para ahorrar en las primas del seguro del título.

La póliza de seguro provisional no es, en sí misma, una póliza de seguro del título. Cuando se entrega, sin embargo, obliga al asegurador a emitir una póliza de seguro del título dentro de tres años. El costo es apenas un 10% del costo básico de la póliza a la parte que la solicita.

Cuando se registra la escritura del comprador final, se ejercita la póliza de seguro provisional y se crea una póliza de seguro del título al comprador final. El único costo adicional en dicho momento será el cargo por responsabilidad adicional basado en la diferencia entre el precio original de venta y el precio de venta al comprador final.

Veamos algunos ejemplos, suponiendo que el vendedor paga el seguro del propietario a favor del comprador en ambos casos:

Ejemplo:

Datos:

- La propiedad fue asegurada por última vez hace 6 años
- El Sr. A vende la propiedad al Sr. B por \$200.000
- En 2 años, el Sr. B vende la propiedad al Sr. C por \$250.000

Sin una póliza provisional

Precio original de venta	\$200.000,00
Tasa básica del título	\$832,25
Reventa dentro de 3 años	\$250.000,00
Tasa del título a corto plazo:	\$765,80

El Sr. B paga \$765,80 para revender la propiedad

Con una póliza provisional

Precio original de venta	\$200.000,00
Tasa básica del título	\$832,25
El comprador paga un 10% adicional	\$83,23
Reventa dentro de 3 años:	\$250.000,00
Tasa básica del título	\$957,25
Menos la tasa original:	\$832,25
Tasa de la póliza provisional ante la conversión:	\$125,00
<u>El Sr. B paga \$208,23 para revender la propiedad</u>	<u>(83,23 + 125,00)</u>

Preguntas:

P. ¿Puedo extender mi póliza provisional por un período más largo que 3 años?

R. Si, si nos lo informa, antes de que venza el período. Llame al Funcionario de Fidelity Title para más detalles; por un 10% adicional, puede extenderla por un cuarto año.

P. ¿Puede la póliza provisional ser usada solamente por inversionistas?

R. No. Supongamos que usted tiene un cliente que será transferido fuera de la zona dentro de tres a cuatro años. La póliza provisional podría ahorrar a su cliente una importante cantidad de dinero en el momento de la venta.

P. ¿Qué ocurre si sufro un reclamo del título durante el período de la póliza provisional? ¿Puedo reclamar bajo la póliza provisional?

R. En el supuesto caso de que haya un reclamo, la póliza provisional se entregará y se convertirá a una póliza común y se atenderá como cualquier otro reclamo ante la póliza.

P. ¿Puedo usar mi póliza provisional para la emisión futura de una póliza de seguro del título a una entidad financiera en caso de refinanciar en lugar de vender?

R. Existe un método para ejercitar la póliza provisional en el momento de la refinanciación que podría ahorrarle cientos de dólares. Llame a su Funcionario de Fidelity Title para obtener una explicación.

P. ¿Puedo usar la póliza provisional en cualquier tipo de propiedad?

R. En general, sí. Por ejemplo, supongamos que usted compra un terreno vacío y posteriormente construye. Podría comprar una póliza provisional en el momento de la adquisición y ejercitarlo una vez que haya completado la construcción y lo vende.

P. ¿Qué ocurre si revendo mi propiedad por el mismo monto o menos que el precio original?

R. No habrá ningún costo adicional del seguro del título en el momento de la venta.

