



Apertura de un depósito en garantía

La selección del tenedor del depósito en garantía normalmente se lleva a cabo mediante un acuerdo entre las partes de una transacción. Usualmente, el agente inmobiliario abre el depósito en garantía posteriormente. Generalmente, la práctica local determina qué agente abrirá el depósito en garantía (la parte vendedora o la parte compradora).

El depósito en garantía se puede abrir vía telefónica, por correo electrónico, vía electrónica, o en persona, según la preferencia del agente y las opciones disponibles que ofrezca la empresa de depósitos en garantía. Entonces se asigna un número de expediente de depósito en garantía y la información pertinente se ingresa en una computadora. Tras la emisión del número de expediente, el encargado del depósito en garantía solicita un informe preliminar a la compañía de títulos de propiedad o al departamento de títulos.

El encargado del depósito en garantía necesitará alguna información básica para abrir y procesar el depósito en garantía:

- La dirección correcta y número de parcela, si es que lo hay
- El precio de venta
- El nombre completo y estado civil de todas las partes involucradas
- La información de contacto de todas las partes
- El nombre de la entidad crediticia, el número del préstamo, la información de contacto y el saldo pendiente aproximado
- La información de HOA (Asociación de Propietarios de Viviendas), tales como dirección y cuotas.
- La información de la gerencia de HOA (si la hay)
- La cantidad de la comisión y las condiciones adicionales.

En general, el primer elemento es el depósito inicial que pone el comprador. El expediente del depósito en garantía crece, elemento por elemento, hasta que se cumpla con todas las condiciones y el depósito en garantía quede listo para que se haga el cierre.

El encargado del depósito en garantía también necesitará lo siguiente del agente del comprador:

- La forma en que el comprador desea tener el título de propiedad (véase Tabla de Otorgamiento)
- La información de la nueva entidad crediticia
- La información del seguro contra incendios y riesgos de la nueva póliza o la que ya haya

