



## Acerca del depósito en garantía

### ¿Cómo funciona el trámite del depósito en garantía?

Se trata de un depósito de dinero, instrucciones y documentos necesarios para la compra de una vivienda, entre ellos el dinero del pago inicial, y el dinero y los documentos del préstamo que le otorga su entidad crediticia. Por lo general, el comprador entrega un pago inicial al encargado del depósito en garantía, y el vendedor le entrega a éste la escritura y todos los demás documentos necesarios. Antes del cierre del depósito en garantía, el comprador entrega el saldo del dinero requerido y que ambas partes acordaron al encargado del depósito en garantía. El comprador da instrucciones al tenedor del depósito en garantía de que entregue el dinero al vendedor en cuanto el tenedor:

- ✓ Envíe la escritura a la compañía de títulos de propiedad para su respectivo registro.
- ✓ Reciba la notificación de la compañía de títulos de que ya se puede emitir una póliza del seguro del título en la que se muestre que ésta ya esté a nombre del comprador.
- ✓ El tenedor del depósito en garantía, en consecuencia, actúa a nombre de ambas partes y protege sus intereses dentro de la autoridad de las instrucciones del depósito en garantía. El trámite del depósito en garantía no se puede terminar sino hasta que se cumplan con los términos y condiciones de las instrucciones y todas las partes hayan firmado los documentos correspondientes. El tenedor del depósito toma instrucciones con base en los términos del contrato de compra y los requisitos que ponga la entidad crediticia.

### Responsabilidades del tenedor del depósito en garantía

Los deberes del tenedor del depósito en garantía normalmente incluyen los siguientes:

- Recibir el contrato de compra firmado;
- Recibir y depositar el monto del depósito en garantía del comprador en una cuenta destinada a dicho depósito
- Actuar como el agente neutral y enlace de comunicación entre las partes de la transacción
- Solicitar el informe preliminar para determinar la situación del título de propiedad
- Solicitar la declaración del beneficiario o la solicitud de liquidación relacionada con el financiamiento existente
- Cumplir con los requerimientos de la entidad crediticia tal como se especifica en las instrucciones de cierre de la entidad crediticia
- Asegurar la liberación de todas las contingencias del depósito en garantía y de otras condiciones que se requieran
- Prorratar impuestos, intereses, seguro y rentas
- Preparar/asegurar la escritura de transferencia y otros documentos necesarios para consumir la transacción
- Programar las citas del comprador/vendedor para firmar los documentos correspondientes
- Solicitar y recibir los fondos del comprador y los fondos del préstamo de la nueva entidad crediticia
- Cerrar el depósito en garantía con apego a las instrucciones provistas por el vendedor, el comprador y la entidad crediticia.
- Programar el registro de la escritura y de cualquier otro documento tal como se haya instruido
- Solicitar la emisión de las pólizas de seguro del título de propiedad
- Desembolsar los fondos tal como se haya autorizado, incluyendo cargos por el seguro del título, cuotas de registro, comisiones y liquidaciones de préstamos
- Disponer de todos los fondos contenidos en la cuenta del depósito en garantía
- Preparar los informes contables para las partes

### Recomendaciones de comunicación para el tenedor del depósito en garantía

- ✓ Al llamar al encargado del depósito en garantía, tenga a la mano el número del depósito en garantía y los nombres del comprador y del vendedor.
- ✓ Mantenga al encargado del depósito en garantía informado de los asuntos que pudiera afectar la transacción.
- ✓ Hágale sus preguntas al representante correspondiente, tal como sigue:
  - **Agente de bienes raíces:** aspectos físicos de la propiedad, conflictos y términos de venta.
  - **Entidad crediticia:** los términos del préstamo, emisión del informe crediticio, etc.
  - **Encargado del depósito en garantía:** instrucciones del depósito en garantía, documentos y formatos para compilar.