



## El informe preliminar



El **informe preliminar** es una oferta para emitir una póliza de seguro de título de propiedad, la cual cubre un inmueble en particular o un interés en un terreno y que está sujeta a excepciones que se mencionan.

Debido a que esas excepciones podrían señalar posibles problemas con la adquisición que pretenda hacer, es importante que todas las partes revisen el informe en cuanto se reciba.

En un informe preliminar se ofrece una lista de todos los puntos que se mostrarán como excepciones a la cobertura en una póliza o pólizas designadas de seguro de título de propiedad, cubriendo un inmueble en particular o un interés en un terreno. Se designa con el fin de proporcionar una respuesta provisional o "preliminar" para una solicitud de seguro de título de propiedad y su propósito es facilitar la emisión de la póliza o las pólizas designadas. Normalmente se prepara después de la solicitud (orden) de tales pólizas del seguro del título de propiedad a nombre de los autores de una transacción de bienes raíces, con el fin de facilitar los requisitos correspondientes al cierre y a la emisión de la póliza en forma y contenido aprobado por esas partes.

Si no se tiene contemplada una póliza de título de propiedad, entonces no se debe solicitar un informe preliminar. En lugar de ello, se debe considerar la idea de solicitar un **Informe de Condición de Título** u otro servicio similar.

El informe preliminar indica que se hace con el único fin de facilitar la subsiguiente emisión de una póliza de seguro de título de propiedad y que el asegurador no asume ninguna responsabilidad en caso de haber errores en el informe. En consecuencia, todo reclamo que se derive de un error que haya en el título se debe reclamar sobre la póliza del título de propiedad y no sobre el informe preliminar.

Después de que se hace la solicitud de un título de propiedad, se juntan todos los detalles relacionados con la cobertura de la póliza del título sobre la propiedad en cuestión en un paquete de examen, el cual es revisado por técnicos especializados. Es entonces que el informe preliminar se prepara y se envía al cliente. El informe contiene información relevante de manera tal que las partes que participan en la transacción estén al tanto de cuestiones contra las cuales no estarán aseguradas por parte de la compañía de títulos de propiedad. Ese informe se emite antes de la póliza del título; es por eso que se llama informe preliminar.

### Los detalles que se muestran en el informe son los siguientes:

- El bien inmueble de interés cubierto
- El propietario del inmueble o interés
- La parcela de terreno en cuestión
- Las excepciones, las retenciones, los gravámenes y otros riesgos contra los que no se asegurará si se emite una póliza de título de propiedad.
- Otros requisitos y estipulaciones, los cuales se incluyan como "Notas" en el informe preliminar y las cuales se eliminan en caso de que se emita una póliza de título de propiedad.