

Por qué necesita  
**Seguro de Título  
de Propiedad**





## Diga la verdad. ¿Realmente sabe lo que es el seguro de título?

¿Por qué debería tenerlo la mayoría de las personas? ¿Por qué tiene el costo que tiene? La verdad es que la mayoría de la gente no lo posee. De hecho, una encuesta reciente de la American Land Title Association mostró que muchos compradores de viviendas consideran el seguro de título como "un gasto adicional" que deben afrontar para adquirir una casa. No comprenden del todo su función ni cómo les brinda protección.

Al adquirir una vivienda, ¿cómo puede asegurarse de que el vendedor es el verdadero propietario y tiene la autoridad para venderla? ¿Cómo puede verificar que no hay deudas, embargos o impuestos pendientes que puedan convertirse en un inconveniente para usted? Los problemas de titularidad pueden restringir su uso y disfrute de la propiedad, además de generar una posible pérdida económica.

El seguro de título de propiedad es bastante único en comparación con otras modalidades de seguro. No se enfoca en los riesgos que puedan surgir después de la compra de la propiedad. En cambio, las aseguradoras de título investigan problemas históricos relacionados con la propiedad que deben ser resueltos o excluidos de la cobertura antes de que la propiedad sea transferida. En otras palabras, el seguro de título protege contra errores y factores desconocidos que puedan haber existido antes del cierre. El Departamento de Seguros de Texas supervisa las compañías de títulos en el estado y establece las tarifas, lo que elimina la necesidad de "comparar precios". La prima de una póliza de título es un pago único, a diferencia de las renovaciones anuales que se realizan para el seguro de salud, de vivienda y de automóviles.

Una vez que todas las partes han firmado un contrato de venta, la compañía seguros de títulos investiga los registros públicos relacionados con la propiedad y los propietarios anteriores, retrocediendo varios años. Más de un tercio de todas las búsquedas de títulos revelan un problema que debe resolverse antes del cierre. Por ejemplo, un propietario anterior puede haber realizado pequeñas obras en la propiedad sin haber pagado al contratista, o el contratista puede

no haber pagado a sus subcontratistas, dando lugar a una reclamación de embargo. Es posible que exista un derecho de retención sobre la propiedad debido a impuestos impagos por un propietario anterior, la ausencia de la firma de un heredero en una transferencia previa de la propiedad, o la falta de presentación de una liberación de gravamen relacionada con una hipoteca anterior.

En ocasiones, pueden presentarse inconvenientes con el título debido a cuestiones que no están reflejadas en los registros públicos. Para salvaguardar a los compradores en estas situaciones, se sugiere adquirir una póliza de seguro de título del propietario que los proteja contra problemas inesperados.

### Los problemas ocultos de un título incluyen:

- Errores u omisiones en las escrituras
- Errores en el examen de actas
- Falsificación
- Heredero no declarado
- Facturas tributarias complementarias





## ¿Póliza de Título de Propiedad

El costo del seguro de Título de Propiedad, o "Póliza del Propietario", se basa en el precio de venta de la propiedad. Protege a los compradores durante el tiempo en que ellos o sus herederos tienen interés como propietarios de la propiedad. Para obtener más información sobre el costo de las primas, consulte la tabla de tarifas incluida en este folleto, o visite [www.IndependenceTitle.com](http://www.IndependenceTitle.com), elija su área metropolitana y vaya a la Calculadora de Primas de Títulos en la sección Herramientas y Recursos.

### Ejemplos de reclamos contra una Póliza de Título de Propiedad

#### Ejemplo de impuestos:

El Comprador compra una vivienda a la Vendedora. Dos años antes de la venta, la Vendedora añadió un garaje independiente, pero no obtuvo los permisos ni lo notificó a la oficina de impuestos del condado. Tres años después de que el Comprador compró la propiedad, la oficina de impuestos del condado le envía una factura por impuestos atrasados sobre la propiedad mejorada, que se remonta a la fecha en que la Vendedora construyó el garaje.

#### Herencia:

Cuando un propietario fallece sin testamento, la ley estatal permite que dos personas ajenas a la familia ("partes desinteresadas") puedan presentar una Declaración Jurada de Herederos estableciendo quienes deben ser los herederos de la propiedad. Obviamente, puede haber relaciones que les sean desconocidas. Los herederos que no fueron tenidos en cuenta pueden aparecer años más tarde y reclamar al nuevo propietario parte del producto de la venta, o reclamar algún interés continuado en la propiedad.

#### Falsificación:

Es factible que se falsifiquen documentos en la cadena de titularidad, en particular las liberaciones de gravamen (documentos que afirman falsamente que una deuda ha sido saldada), "traspasos" fraudulentos (escrituras que transfieren la propiedad) y poderes. En una estafa típica, un estafador localiza una propiedad desocupada por su dueño, presenta una escritura falsa que transfiere el título a su nombre y "vende" la casa a un comprador incauto.

### ¿Ha pensado en la opción de mejorar su Póliza de Título de Propiedad?

#### Modificación de la Excepción de Área y Límites

Con un estudio topográfico satisfactorio que haya sido revisado y aprobado por la compañía de títulos, el comprador tiene la opción de eliminar una porción de la Excepción de Área y Límites, lo que restablece cierta cobertura en la Póliza de Título de Propiedad. El costo para la parte responsable (según lo estipulado en el contrato) es del 5% de la prima básica del seguro de título de una propiedad residencial.

#### T-19.1: Restricciones, Usurpaciones, Endoso de Minerales.

Cobertura de seguro relacionada con infracciones de restricciones ejecutables, violaciones de contratiempos de edificaciones, derechos de reversión, invasiones sobre y más allá de la propiedad, así como daños a mejoras ocasionados por el desarrollo de minerales en la superficie. El costo de la prima de este endoso, aplicable a pólizas que cubren bienes inmuebles residenciales, se determina en un 10% de la Tasa Básica de la Prima de la Póliza de Propiedad si se adquiere de forma independiente, o en un 5% de la Tasa Básica de la Prima de la Póliza de Propiedad si se adquiere junto con la enmienda de la excepción de área y límites (con un mínimo de \$50 para este endoso).

### Ejemplos de reclamos con una Póliza Mejorada de Título de Propiedad

#### Disputa de límites

La Sra. Black recientemente adquirió 5 acres de terreno en el campo. Mientras estaba en proceso de instalar una cerca en la línea sur de su propiedad, su vecino se acercó para indicarle a su contratista que abandonara su terreno. En una reunión entre la Sra. Black y su vecino, compararon los planos topográficos y se dieron cuenta de que las descripciones de los límites de sus propiedades eran diferentes y contradictorias. La Sra. Black presentó un reclamo al asegurador de su póliza de título de propiedad, basándose en la enmienda de excepción de superficie y límites que había adquirido, y el asegurador le ayudó a resolver el conflicto con el vecino.

#### Violación de restricciones

El Sr. Pitt adquirió una casa de la Sra. Smith, y se sintió cautivado por el tejado metálico que el vendedor había instalado recientemente. Sin embargo, dos semanas después de completar la compra, recibió una carta certificada de la Asociación de Propietarios de Happy Home, informándole que el tejado metálico violaba las restricciones de la Asociación y que varios vecinos habían presentado quejas debido a su naturaleza reflectante. La HOA le exigió que reemplazara el tejado metálico por uno de tejas. Afortunadamente, como había obtenido un endoso T-19.1 para su póliza de título de propietario, pudo recuperar el costo de la sustitución a través de su asegurador de título.

# Tasas de Seguros de Títulos de Texas

A partir de septiembre de 2019

## Pólizas hasta Básico e incluyendo Prima

\$25,000	\$328	\$55,500	\$532	\$79,500	\$694	\$130,000	\$990	\$370,000	\$2,255	\$720,000	\$4,099
\$26,000	\$335	\$56,000	\$537	<b>\$80,000</b>	<b>\$698</b>	\$135,000	\$1,016	\$375,000	\$2,281	\$730,000	\$4,152
\$27,000	\$340	\$56,500	\$540	\$80,500	\$702	\$140,000	\$1,043	\$380,000	\$2,308	\$740,000	\$4,205
\$28,000	\$347	\$57,000	\$543	\$81,000	\$706	\$145,000	\$1,069	\$385,000	\$2,334	\$750,000	\$4,258
\$29,000	\$355	\$57,500	\$547	\$81,500	\$708	\$150,000	\$1,096	\$390,000	\$2,360	\$760,000	\$4,310
<b>\$30,000</b>	<b>\$361</b>	\$58,000	\$551	\$82,000	\$711	\$155,000	\$1,122	\$395,000	\$2,387	\$770,000	\$4,363
\$31,000	\$368	\$58,500	\$553	\$82,500	\$716	\$160,000	\$1,148	<b>\$400,000</b>	<b>\$2,413</b>	\$780,000	\$4,416
\$32,000	\$374	\$59,000	\$556	\$83,000	\$720	\$165,000	\$1,175	\$405,000	\$2,439	\$790,000	\$4,468
\$33,000	\$381	\$59,500	\$560	\$83,500	\$722	\$170,000	\$1,201	\$410,000	\$2,466	<b>\$800,000</b>	<b>\$4,521</b>
\$34,000	\$388	<b>\$60,000</b>	<b>\$564</b>	\$84,000	\$725	\$175,000	\$1,227	\$415,000	\$2,492	\$810,000	\$4,574
\$35,000	\$395	\$60,500	\$568	\$84,500	\$729	\$180,000	\$1,254	\$420,000	\$2,518	\$820,000	\$4,626
\$36,000	\$401	\$61,000	\$571	\$85,000	\$732	\$185,000	\$1,280	\$425,000	\$2,545	\$830,000	\$4,679
\$37,000	\$408	\$61,500	\$573	\$85,500	\$735	\$190,000	\$1,306	\$430,000	\$2,571	\$840,000	\$4,732
\$38,000	\$416	\$62,000	\$577	\$86,000	\$738	\$195,000	\$1,333	\$435,000	\$2,597	\$850,000	\$4,785
\$39,000	\$421	\$62,500	\$581	\$86,500	\$743	<b>\$200,000</b>	<b>\$1,359</b>	\$440,000	\$2,624	\$860,000	\$4,837
<b>\$40,000</b>	<b>\$428</b>	\$63,000	\$583	\$87,000	\$747	\$205,000	\$1,385	\$445,000	\$2,650	\$870,000	\$4,890
\$40,500	\$433	\$63,500	\$587	\$87,500	\$749	\$210,000	\$1,412	\$450,000	\$2,677	\$880,000	\$4,943
\$41,000	\$435	\$64,000	\$591	\$88,000	\$752	\$215,000	\$1,438	\$455,000	\$2,703	\$890,000	\$4,995
\$41,500	\$439	\$64,500	\$594	\$88,500	\$756	\$220,000	\$1,464	\$460,000	\$2,729	<b>\$900,000</b>	<b>\$5,048</b>
\$42,000	\$442	\$65,000	\$597	\$89,000	\$760	\$225,000	\$1,491	\$465,000	\$2,756	\$910,000	\$5,101
\$42,500	\$446	\$65,500	\$600	\$89,500	\$762	\$230,000	\$1,517	\$470,000	\$2,782	\$920,000	\$5,153
\$43,000	\$448	\$66,000	\$604	<b>\$90,000</b>	<b>\$765</b>	\$235,000	\$1,543	\$475,000	\$2,808	\$930,000	\$5,206
\$43,500	\$452	\$66,500	\$609	\$90,500	\$769	\$240,000	\$1,570	\$480,000	\$2,835	\$940,000	\$5,259
\$44,000	\$456	\$67,000	\$612	\$91,000	\$773	\$245,000	\$1,596	\$485,000	\$2,861	\$950,000	\$5,312
\$44,500	\$459	\$67,500	\$613	\$91,500	\$777	\$250,000	\$1,623	\$490,000	\$2,887	\$960,000	\$5,364
\$45,000	\$463	\$68,000	\$617	\$92,000	\$779	\$255,000	\$1,649	\$495,000	\$2,914	\$970,000	\$5,417
\$45,500	\$466	\$68,500	\$621	\$92,500	\$783	\$260,000	\$1,675	<b>\$500,000</b>	<b>\$2,940</b>	\$980,000	\$5,470
\$46,000	\$469	\$69,000	\$624	\$93,000	\$786	\$265,000	\$1,702	\$510,000	\$2,967	\$990,000	\$5,522
\$46,500	\$473	\$69,500	\$627	\$93,500	\$790	\$270,000	\$1,728	\$520,000	\$3,045	<b>\$1,000,000</b>	<b>\$5,575</b>
\$47,000	\$475	<b>\$70,000</b>	<b>\$631</b>	\$94,000	\$791	\$275,000	\$1,754	\$530,000	\$3,098		
\$47,500	\$478	\$70,500	\$635	\$94,500	\$796	\$280,000	\$1,781	\$540,000	\$3,151		
\$48,000	\$483	\$71,000	\$639	\$95,000	\$801	\$285,000	\$1,807	\$550,000	\$3,204	<b>Pólizas hasta Básico e incluyendo Prima</b>	
\$48,500	\$487	\$71,500	\$641	\$95,500	\$804	\$290,000	\$1,833	\$560,000	\$3,256	\$2,000,000	\$9,905
\$49,000	\$490	\$72,000	\$644	\$96,000	\$805	\$295,000	\$1,860	\$570,000	\$3,309	\$3,000,000	\$14,235
\$49,500	\$493	\$72,500	\$648	\$96,500	\$809	<b>\$300,000</b>	<b>\$1,886</b>	\$580,000	\$3,362	\$4,000,000	\$18,565
<b>\$50,000</b>	<b>\$496</b>	\$73,000	\$651	\$97,000	\$813	\$305,000	\$1,912	\$590,000	\$3,414	\$5,000,000	\$22,895
\$50,500	\$499	\$73,500	\$654	\$97,500	\$817	\$310,000	\$1,939	<b>\$600,000</b>	<b>\$3,467</b>	\$6,000,000	\$26,465
\$51,000	\$501	\$74,000	\$658	\$98,000	\$820	\$315,000	\$1,965	\$610,000	\$3,520	\$7,000,000	\$30,035
\$51,500	\$505	\$74,500	\$662	\$98,500	\$824	\$320,000	\$1,991	\$620,000	\$3,572	\$8,000,000	\$33,605
\$52,000	\$510	\$75,000	\$666	\$99,000	\$827	\$325,000	\$2,018	\$630,000	\$3,625	\$9,000,000	\$37,175
\$52,500	\$514	\$75,500	\$668	\$99,500	\$830	\$330,000	\$2,044	\$640,000	\$3,678	\$10,000,000	\$40,745
\$53,000	\$516	\$76,000	\$671	<b>\$100,000</b>	<b>\$832</b>	\$335,000	\$2,070	\$650,000	\$3,731	\$15,000,000	\$58,595
\$53,500	\$520	\$76,500	\$674	\$104,500	\$856	\$340,000	\$2,097	\$660,000	\$3,783		
\$54,000	\$523	\$77,000	\$678	\$105,000	\$858	\$345,000	\$2,123	\$670,000	\$3,836		
\$54,500	\$526	\$77,500	\$681	\$110,000	\$885	\$350,000	\$2,150	\$680,000	\$3,889		
\$55,000	\$529	\$78,000	\$685	\$115,000	\$911	\$355,000	\$2,176	\$690,000	\$3,941		
		\$78,500	\$689	\$120,000	\$937	\$360,000	\$2,202	<b>\$700,000</b>	<b>\$3,994</b>		
		\$79,000	\$693	\$125,000	\$964	\$365,000	\$2,229	\$710,000	\$4,047		

## Cálculos de Primas

### Pólizas de \$100,001 a \$1,000,000

1. Reste \$100,000 del monto de la póliza.
2. Multiplique el resultado (1) por 0.00433 y redondee al dólar entero más cercano.
3. Suma \$832 al resultado (2).

### Pólizas de \$1,000,001 a \$5,000,000

1. Reste \$1,000,000 del monto de la póliza.
2. Multiplique el resultado (1) por 0.00433 y redondee al dólar entero más cercano.
3. Suma \$5,575 al resultado (2).

### Pólizas de \$5,000,001 a \$15,000,000

1. Reste \$5,000,000 del monto de la póliza.
2. Multiplique el resultado (1) por 0.00357 y redondee al dólar entero más cercano.
3. Suma \$22,895 al resultado (2).

### Pólizas de \$15,000,001 a \$25,000,000

1. Reste \$15,000,000 del monto de la póliza.
2. Multiplique el resultado (1) por 0.00254 y redondee al dólar entero más cercano.
3. Suma \$58,595 al resultado (2).

### Pólizas de \$25,000,001 a \$50,000,000

1. Reste \$25,000,000 del monto de la póliza.
2. Multiplique el resultado (1) por 0.00433 y redondee al dólar entero más cercano.
3. Suma \$83,995 al resultado (2).

### Pólizas de \$50,000,001 a \$100,000,000

1. Reste \$50,000,000 del monto de la póliza.
2. Multiplique el resultado (1) por 0.00138 y redondee al dólar entero más cercano.
3. Suma \$121,995 al resultado (2).

### Para pólizas superiores a \$100,000,000

1. Reste \$100,000,000 del monto de la póliza.
2. Multiplique el resultado (1) por 0.00124 y redondee al dólar entero más cercano.
3. Suma \$190,995 al resultado (2).