



Qué se debe esperar al momento del arreglo final (Depósito en garantía y cierre)

Después de que usted encuentra la vivienda que quiere y de que su oferta se acepta, todo lo que resta por hacer es finalizar los detalles del financiamiento y la documentación. Los siguientes son algunos aspectos fundamentales que le ayudarán a comprender los pasos a seguir antes de que reciba la llave del inmueble.

¿Qué es el arreglo final?

El arreglo final también se conoce como "cierre" y es una parte del trámite mediante el cual la propiedad de un inmueble se traspasa de una parte a otra. El trámite de todos los pasos necesarios para que se firmen todos los documentos toma alrededor de un mes, aunque en ciertos casos llega a demorar de 30 a 90 días.

¿Qué son los gastos de cierre?

Los gastos de cierre cubren los servicios necesarios para que una propiedad cambie de dueño. Los servicios necesarios para tramitar la transacción de una propiedad son el trámite del título de propiedad, el avalúo, las inspecciones, la preparación de documentos, las cuotas de registro y otros gastos.

¿A cuánto ascienden los gastos de cierre?

Esos gastos varían según el estado, pero por lo general equivalen a del 1 al 2% del precio de compra de la vivienda. Por lo general, los gastos de cierre cubren:

Gastos de hipoteca: Cuota de iniciación del préstamo, preparación de documentos, puntos, cuota de obligación, cuota de aseguramiento.

Gastos de proveedores externos: Avalúo, reporte de crédito, cuota de determinación de zona de inundación.

Gastos de título: Cuota de arreglo de "cierre", búsqueda de título o sumario, primas de seguro de título (correspondientes a las pólizas del acreedor y del propietario).

Cuotas gubernamentales: Cuotas de registro del título y de impuestos de traspaso.

Al momento del cierre, usted también tendrá que pagar los gastos de “puntos prepagados”, los cuales equivalen al 1 o 2% del precio de compra. Los puntos prepagados normalmente incluyen pagos anticipados de gastos del “primer año” de titularidad de la vivienda, tales como primas de seguro del hogar e impuestos inmobiliarios.

¿Necesito tener seguro de título de propiedad?

La compra de una vivienda es una de las decisiones y de las inversiones más grandes que se toman y se hacen en la vida. En la medida en que lo indiquen los puntos estipulados en la póliza, una póliza de seguro de título de propiedad ofrece ciertas protecciones en relación con errores e irregularidades que haya en el título, los cuales se hayan cometido antes de la emisión de la póliza. Dólar por dólar, es una de las formas de seguro más rentables que puede tener el propietario de una vivienda. La relativamente baja prima de seguro de título, la cual se paga una sola vez, le cubre contra errores que haya en el título, los cuales se hayan cometido antes de la emisión de la póliza y que le podrían costar decenas de miles de dólares, e incluso la pérdida de su vivienda, mientras usted sea dueño de la misma.

¿Qué es el depósito en garantía?

El depósito en garantía es un acuerdo en el cual una entidad tercera, que se llama agente de cierre, retiene en su poder documentos legales y dinero en favor del comprador y del vendedor. El agente de cierre distribuye el dinero y los documentos conforme a las instrucciones que haya recibido del comprador y del vendedor. Al actuar como entidad tercera en favor del comprador y del vendedor, el agente de cierre ahorra tiempo y facilita el trámite del cierre.

¿Qué tengo que llevar a la hora del arreglo final o cierre?

El comprador y el vendedor deben llevar una identificación válida con fotografía, tal como una licencia de conducir. Confirme con el agente de cierre la forma en que debe presentar el dinero que deba.

Se ha enamorado de la casa ideal, se ha aceptado la oferta que hizo y se está preparando para ser el nuevo dueño. Todo lo que se interpone entre usted y la llave de la puerta es el cierre.

Siga los pasos finales para lograr su sueño y averigüe lo que necesita saber sobre el arreglo final de su inmueble. El agente de cierre actúa como entidad tercera neutral y se encarga de cumplir las instrucciones de mutuo acuerdo de las partes.

El agente le ayudará a lo largo de la transacción inmobiliaria para que el cierre se realice de forma satisfactoria.