



La compra de una casa

Trámites el día del cierre

La compra de una casa:

Trámites el día del cierre

Ivan Hernandez, Constance Kratzer, Ph.D. y David P. O'Brien, Ph.D.

Para cuando llegue el día del cierre, usted habrá tenido la oportunidad de haber leído los documentos del cierre, obtenido respuesta a todas sus preguntas sobre el préstamo y hecho su recorrido final por su nueva casa.

Necesitará tener su pago inicial listo para el día del cierre. Generalmente se pide que este dinero se entregue en alguna forma de fondos certificados tal como un cheque certificado. Usted debe haber sido informado de la suma específica antes del cierre de su préstamo.

En Nuevo México, es bastante común ir a una compañía de título para cerrar el préstamo, acompañado por un depositario o representante de la cuenta en custodia (escrow officer). La compañía de título es un partido neutral en el proceso de compraventa. Su función es primordialmente asegurarse que el título de la casa está libre de todo gravamen y ayudarle a cerrar la tramitación de su préstamo hipotecario. Qué tan familiarizado está usted con el proceso de cierre determinará qué tan rápidamente firmarán todos los documentos del cierre. Si no está muy al tanto del proceso y siente que necesita que la tramitación del cierre se lleve a cabo más pausadamente, no dude en preguntarle al representante de la cuenta en custodia que le explique los documentos a firmar hasta que usted se sienta satisfecho con la explicación. Esté preparado para ver bastantes documentos durante el cierre y, aunque todos son importantes, preste atención especial a los siguientes:

Estado de finalización del cierre (HUD-1) – Es un documento detallado que recibe el prestatario de los servicios proporcionados y los costos que se le cobraron al comprador y/o al vendedor por la compraventa. NO debe haber cambios en este documento de la copia que había recibido antes.

Veracidad en el crédito – Este es un documento que le entrega el prestamista y el cual indica la tasa de interés anual del préstamo. Usted seguramente reconocerá este documento porque, por ley, usted debió haber recibido una copia de este documento por lo menos tres días después de que presentara su solicitud inicial del préstamo. Una vez más, NO debe haber ningún cambio en este documento de la copia que recibió anteriormente.

Pagaré – Este documento incluye información como la fecha de vencimiento del pago, fecha del primer pago y detalles específicos acerca de cómo efectuar el pago de la hipoteca. También habrá una explicación de las cuotas a cobrarse si hay un retraso en el pago mensual, así como las consecuencias de no cumplir con los términos del contrato.

Hipoteca – Este es el documento que garantiza o asegura la propiedad. La hipoteca indicará los nombres legales de los compradores, cómo se posesionarán de la propiedad, al igual que el nombre de la institución financiera que está financiando la transacción. Este documento será notariado en el momento del cierre y se presentará en la oficina del secretario del condado para su registro. Si el prestatario no cumple con los

términos y condiciones el préstamo, la entidad financiera tendrá el derecho legal de efectuar una ejecución hipotecaria en la propiedad.

poder las llaves que lo convierten en un nuevo dueño de casa.

Carta del Primer Pago – Le deja saber al prestatario adónde y cuándo debe enviar su pago.

Carta inicial de los fondos en custodia

– Proporciona información acerca de la cantidad específica que será depositada en la cuenta de fondos en custodia y qué abonos se harán anualmente.

Seguro de título – Una póliza de seguros que garantiza la exactitud de la investigación del título y le protege contra posibles errores. La mayoría de prestamistas requieren que el comprador obtenga el seguro de título para proteger al prestamista de una pérdida en la eventualidad de un defecto o problema con el título. Este costo se incluye en los costos de cierre.

t – La póliza del seguro de título del prestamista no lo protege a usted. Asimismo, la póliza del dueño anterior tampoco lo protege. Si quiere protegerse de denuncias por parte de terceros que involucren su nueva casa, usted necesitará una póliza de propietario. Al surgir una denuncia, el resultado puede ser una situación económica devastadora para el dueño que no estaba asegurado. Si va a comprar una póliza de propietario, usualmente es menos costosa si la compra al mismo tiempo y con la misma aseguradora que la póliza del prestamista.

Para quienes compran una casa por primera vez, es una práctica común que algunos agentes de bienes raíces y representantes de préstamos le acompañen durante el cierre del préstamo hipotecario. Muchas veces, todo lo que usted tiene que hacer es preguntar y ellos gustosamente le acompañarán durante el cierre.

Uno de los momentos más gratificantes al comprar una casa es cuando usted recibe las llaves de su casa. El día del cierre, usted tendrá en su

Esta publicación es parte de la serie La compra de una casa que incluye:

Su preparación financiera

Lo que buscan los acreedores
En busca de un préstamo hipotecario
Tipos de instituciones financieras
Opciones de hipotecas
El pago inicial y los costos de cierre
La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial

Factores que debe tener en cuenta al seleccionar una vivienda

Necesidades y deseos personales
Lugar
Tipo y estilo de casa
Tipos de construcción
El espacio interior y exterior
Necesidades especiales
Si opta por construir su casa

En busca de una casa

Para encontrar la casa
Los agentes de bienes raíces
Cuando compra directamente del dueño

El contrato de venta

Componentes
Aceptación

Inspecciones de la casa

Razones para inspeccionar la propiedad
Para encontrar un inspector
Lo que incluye una inspección
Límites de responsabilidad económica

El proceso de la hipoteca

El proceso de solicitud del préstamo
El proceso de aprobación del préstamo
El pago de la hipoteca

La compra del seguro del propietario

Estabilidad de la compañía de seguros
Costos y cobertura
Servicio al cliente

Garantías

El cierre

Preparación para el cierre
Visita y revisión final de la casa
Trámites el día del cierre

Conclusion

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



La compra de una casa: Trámites el día del cierre
