



Costos del cierre y a quién le toca pagar qué

Los gastos de cierre son aquellos que pagan el comprador y el vendedor como parte de la transacción del depósito de garantía. Algunas cuotas que caen en el renglón de "Quién paga qué" se pueden negociar entre el vendedor y el comprador. A continuación se ofrece un ejemplo de los gastos de cierre, los cuales podrían variar de un condado a otro.

¿SUYA O DE LA OTRA PERSONA?

El dilema de la diferencia entre los bienes personales y los bienes inmuebles

El hecho de diferenciar entre lo que es la propiedad personal y el bien inmueble puede ser causa de dificultades en una transacción de bienes raíces. Un contrato de compra normalmente se redacta de manera tal que incluya todo lo que es el bien inmueble, o sea, todos los elementos de la propiedad que se le han incorporado o que forman parte integral de la estructura. Por ejemplo, entre ellos estarían los accesorios de luz, los cortineros, los espejos atornillados, los árboles y los arbustos en el terreno. Lo que no se incluye serían plantas que estén en macetas, refrigeradores empotrados, lavadoras y secadoras, hornos de microondas, libreros, lámparas colgantes, etc.

Si hubiese dudas en cuanto a si un artículo está incluido o no en la venta, lo mejor es cerciorarse de que el mismo se incluya o se excluya en el contrato de compra.

Por lo general, se espera que el **VENDEDOR** pague por lo siguiente:

- La comisión de bienes raíces
- La cuota de preparación de la escritura
- Los impuestos por transferencia de documentación, si los hay
- El pago de todos los préstamos que estén a nombre del vendedor
- Los intereses acumulados a la entidad crediticia a la que se pagará
- Las cuotas de saldos, los cargos por restitución y las multas por pago anticipado
- La inspección de termitas (o según lo señale el contrato)
- Las labores para exterminar las termitas (o según lo indique el contrato)
- La garantía de la vivienda (o según lo señale el contrato)
- Todo juicio, retención de impuestos, etc., que haya contra el vendedor
- Prorrato de impuestos (por los impuestos que no se hayan pagado al momento de la transferencia del título de propiedad)
- Las cuotas de propietario de vivienda que no se hayan pagado
- Los gastos de registro para limpiar todos los gravámenes de registro que haya contra el vendedor
- Los bonos o evaluaciones que haya (según lo indique el contrato)
- Todos los impuestos de propiedad retrasados que haya
- Los honorarios del notario
- La cuota del depósito en garantía (la mitad)
- La prima del seguro del título de propiedad de la póliza del dueño
- La cuota de transferencia de propietarios de viviendas
- Impuesto de la ciudad por transferencia o traspaso (con apego al contrato)

Por lo general, se espera que el **COMPRADOR** pague por lo siguiente:

- La prima del seguro del título de la póliza de la entidad crediticia
- La cuota del depósito en garantía (la mitad)
- La preparación de documentos (si corresponde)
- Los honorarios del notario del comprador
- Los gastos de registro de todos los documentos a nombre del comprador
- El prorrato de impuestos (a partir de la fecha de adquisición)
- Todos los cargos del préstamo (a excepción de aquellos que la entidad exija que pague el vendedor)
- Los intereses sobre el nuevo préstamo a partir de la fecha del otorgamiento a 30 días antes de la fecha del primer pago
- La asunción o el cambio de cuotas de registro de la toma del préstamo existente
- La cuota del estado de cuenta del beneficiario por la asunción del préstamo existente
- Las cuotas de inspección (techo, inspección de la propiedad, geológica, etc.)
- La prima de seguro contra incendios por el primer año