

La venta de una casa puede ser una experiencia gratificante, pero a veces las demoras en el cierre son debidas a situaciones que pueden evitarse. Aunque los procedimientos del cierre puedan variar de estado a estado, entender lo que puede ser necesario en el cierre y prepararse debidamente puede ayudar a que el proceso del cierre se lleve a cabo con la mayor fluidez posible.

HIPOTECAS SOBRE LA PROPIEDAD: Favor de proveer información detallada, incluyendo el número del préstamo y la dirección donde se envían los pagos de todas las hipotecas de la propiedad. Home Equity, aún si el saldo es cero, exige información detallada para satisfacer los requisitos del préstamo original.

PLANEACIÓN PARA EL COMPRADOR: Si se provee una garantía de la casa y lo indica el contrato, informe al agente del cierre la cantidad de dinero a coleccionar.

CONTRATOS DE MANTENIMIENTO: Si existen contratos de servicio para equipos o electrodomésticos que el comprador deseara asumir, proporcione una copia del contrato al agente del cierre.

ESTUDIO DE FALLOS JUDICIALES: Cualquier fallo, gravamen tributario, etc., en su contra en conexión con la propiedad, debe pagarse al cierre.

DIRECCIÓN RECAUDADORA DE IMPUESTOS [por sus siglas en inglés IRS]: El agente del cierre deberá informar a la Dirección Recaudadora de Impuestos sobre la venta de la propiedad. Favor proporcionar, al cierre, su dirección de correo y su número de seguro social.

DECRETO TRIBUTARIO PARA VENTAS DE BIENES RAÍCES A EXTRANJEROS DE 1980 [por sus siglas en inglés FIRPTA]: Si usted no es ciudadano de los Estados Unidos, el agente del cierre puede estar obligado a deducir y retener un impuesto del 10% de los dineros obtenidos de la venta (*por lo general la cantidad pagada por la propiedad*). Favor de revisar los requisitos de FIRPTA antes del cierre.

PODER NOTARIAL: El uso de un poder notarial debe ser aprobado por el agente del cierre de antemano. Si planea hacer uso de un poder notarial, informe al agente del cierre tan pronto le sea posible para permitir suficiente tiempo de revisar el documento.

ESTADO CIVIL: Pueden exigir que los cónyuges firmen los documentos del cierre aún si no pareciera que tuvieran parte en el título, ni su nombre aparezca en la escritura. Los cónyuges siempre deben firmar la escritura cuando se confiere una propiedad con exención de hogar, aún si no aparece su nombre en el título.

DOCUMENTOS ENVIADOS POR CORREO: Si no puede asistir a la cita del cierre, provea la dirección donde deben enviarse los documentos y el número de teléfono donde pueda contactarse. Es posible que sea necesario firmar ante a un escribano ciertos documentos, tales como declaraciones juradas, escrituras y otros.

Tips for a Timely Closing (For the Seller)

Selling a home can be a rewarding experience, but there may be delays in the closing due to situations that could have been avoided. Although closing procedures vary from state to state, having an understanding of what may be required at closing and preparing accordingly will help your settlement process go as smoothly as possible.

MORTGAGES ON THE PROPERTY: Please provide detailed information, including loan number and payment address, for all mortgages on the property. Home Equity lines, even if they have a zero balance, will also require detailed mortgage information in order to satisfy the original loan requirements.

BUYER PROTECTION PLAN: If a home warranty product is being provided and shown on contract, advise the closing agent of the purchase amount to be collected.

MAINTENANCE CONTRACTS: If there are service contracts on equipment or appliances that the purchaser wants to assume, provide the closing agent with a copy of the service contract.

JUDGMENT SEARCH: Any judgments, tax liens, etc., filed against you which attach to the property, must be paid at closing.

INTERNAL REVENUE SERVICE (IRS): The closing agent is required to report the sale of the property to the IRS. Please provide your social security number(s) and forwarding address at closing.

FOREIGN INVESTMENT IN REAL PROPERTY TAX ACT OF 1980 (FIRPTA): If you are not a United States citizen, the closing agent may be required to deduct and withhold a tax equal to 10% of amount realized (*generally the amount paid for the property*). Please review the FIRPTA requirements prior to closing.

POWER OF ATTORNEY: The use of a Power of Attorney must be approved in advance of settlement by the closing agent. If you are planning to use a Power of Attorney, inform the closing agent as soon as possible to allow time to properly review the document.

MARITAL STATUS: Spouses may be required to sign closing documents even though they do not appear to hold title and their name does not appear on the deed. Spouses must always sign the deed when homestead property is being conveyed, even if they are not in title.

MAIL-AWAY: If you are unable to attend the closing, provide the address where the closing documents should be mailed and a contact phone number. Your signature on certain affidavits, real estate deeds and other documents may require the services of a notary.