

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: PASOS ENTRE LA FIRMA Y EL CIERRE

Tras haber firmado el contrato de compraventa de su nueva vivienda, aún le quedan varios pasos que realizar antes de la conclusión —o el llamado “cierre”— de la operación. Si bien hay diferencias en el trámite según el estado, aquí le presentamos información de carácter general sobre los pasos a seguir entre la firma y el cierre:

¿Qué ocurre una vez firmado el contrato de compraventa? Una vez que haya firmado el contrato de compraventa, pasará a la etapa de “depósito en garantía”, un esquema que protege tanto al comprador como al vendedor en el marco de una operación de bienes raíces. Se trata de una cuenta que maneja un tercero, en la que ingresan los pagos que se realizan las partes; esos fondos únicamente son liberados una vez que el comprador y el vendedor ya cumplieron con todos los términos y las condiciones del contrato. Los agentes [REALTORS®](#) están capacitados para orientarlo durante esta etapa de la operación.

¿Qué fondos ingresan a la cuenta de depósito en garantía? Por lo general, el comprador hace un depósito en este tipo de cuenta para demostrar su intención de cerrar la operación; es el llamado “depósito de buena fe”. Suele ser un porcentaje del precio de compra, o bien un importe fijo. La documentación vinculada con la titularidad de la propiedad también se entrega en custodia al responsable de manejar la cuenta de depósito en garantía, que habitualmente es un abogado u otro agente. Una vez que se cierra la operación, el dinero depositado en esta cuenta se aplica al pago inicial o a otros costos del cierre.

¿Qué necesito hacer antes de poder cerrar la operación? Si compra la vivienda a crédito, ante todo necesitará tener aprobado un [préstamo hipotecario](#) antes del cierre. Las entidades que otorgan préstamos hipotecarios suelen exigir que se cumplan determinados pasos antes de proceder al cierre, como la tasación de la vivienda y un estudio de título a fin de verificar que el vendedor es efectivamente el titular de la propiedad. Además, las entidades crediticias podrían solicitarle al comprador que contrate un seguro para la vivienda o algún otro tipo de seguro. Es importante contar con un seguro para la vivienda, ya que cubrirá sus gastos en caso de que se produzca un siniestro y le permitirá refaccionar o reconstruir la propiedad si sufre daños, reemplazar bienes personales y/o cubrir gastos médicos si alguien sufre un accidente en la vivienda. Según cada situación en particular, podría haber otros seguros cuya contratación es conveniente considerar, como un seguro hipotecario, de inundación o de título. Si el pago inicial no supera el 20% del precio de la vivienda, podría resultarle obligatorio contratar un seguro hipotecario.

¿En qué consiste la tasación de una vivienda? La tasación de una vivienda es la opinión profesional sobre el valor de la propiedad que expide un [tasador residencial certificado o con licencia](#); es una estimación que las entidades crediticias exigen para comprobar que el precio de compra esté en línea con el valor de la propiedad. Los contratos de compraventa suelen incluir una cláusula condicional o de “contingencia” sujeta a la tasación; es decir, una cláusula que establece que el valor de mercado y el precio de compra deben estar alineados para que sea posible perfeccionar la operación. Si no existe tal congruencia entre el valor tasado y el precio de compra, podría verse afectada la magnitud del préstamo hipotecario que la entidad crediticia esté dispuesta a desembolsar. En algunos casos, las entidades crediticias piden a los tasadores que verifiquen determinadas cuestiones (por ejemplo, si en la vivienda hay pintura descascarada o pasamanos) para comprobar que la propiedad esté en buenas condiciones de seguridad. Si no va a recurrir a un préstamo hipotecario, sino que pagará el precio de la propiedad con dinero que ya tiene a su disposición, podría de todos modos establecer que su oferta quede sujeta a una tasación o hacer tasar la vivienda por su cuenta, pero no se tratará de un requisito obligatorio.

¿Necesito realizar una inspección? Si bien no es un requisito, algunos compradores incluyen la inspección de la vivienda como condición para el perfeccionamiento del contrato de compraventa. Tomar esta precaución lo protegerá en caso de que surja un problema de alto costo que no llegó a advertir antes de mudarse a la propiedad. El inspector verifica si hay problemas potenciales tanto en el interior como en el exterior de la vivienda; por ejemplo, se hacen pruebas para constatar la presencia de radón, pintura con plomo o amianto (asbestos). Su agente lo ayudará a [hallar un inspector de confianza](#) a fin de definir el mejor tipo de inspección para su caso en particular.

¿Cuánto demoran estos pasos y cuándo podré mudarme? Pueden demorar varias semanas o más según cuál sea su situación. Cada uno de estos trámites es independiente de los demás y tiene su propio plazo de finalización, por lo que la demora total está sujeta a diferentes factores, como cuánto tarde en programarse la inspección de la vivienda y cuánto en aprobarse la solicitud de un préstamo hipotecario.

¿Qué ocurre en el cierre? Tendrán lugar varios actos, como la firma de documentos y la entrega de llaves; además, deberá llevar el dinero en efectivo necesario para el cierre, cuyo monto puede variar en función del valor del pago inicial, los créditos que existan y otros honorarios y comisiones que deban abonarse, como los relacionados con inspecciones, la tramitación de préstamos o la contratación de seguros.

Puede haber variaciones en las prácticas aplicables según las diferentes leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a su abogado para obtener más detalles sobre las leyes del estado en que compre una vivienda. En [facts.realtor](https://www.factsrealtor.com), podrá consultar más información y recursos.