

Legal - Noticias / News

Qué esperar durante el proceso de cierre de la casa

Por Lic. Jennifer Bondy

Kissimmee, FL - Cuando esté listo para comprar su primera (segunda o tercera) casa, es importante que sepa qué esperar durante el proceso de cierre de la casa, y cómo trabajar con un abogado de bienes raíces con experiencia ayuda a mantener el proceso funcionando sin problemas y protege sus derechos e intereses a cada paso.

Consideraciones de contingencia

La mayoría de las veces, cuando se realiza un acuerdo de compra, hay contingencias involucradas, y la responsabilidad de eliminar muchas de ellas recae del lado del comprador de la ecuación. Por ejemplo, un inspector que elija el comprador debe hacer una inspección de la vivienda. Esto le brinda a usted, como comprador, una imagen clara del estado de la casa y de la propiedad y le permite saber si necesita negociar con el vendedor reparaciones o crédito, o, en algunos casos, si necesita retirarse la venta íntegramente. Estos son casos en los que se beneficiará de tener un abogado de bienes raíces ya en su equipo, porque pueden ayudarlo a negociar un acuerdo justo con el vendedor.

Otras contingencias típicas que forman parte del proceso de cierre de una casa incluyen:

- Contingencias de evaluación: un tasador externo evalúa el valor justo de mercado de la vivienda y la propiedad, para verificar que el valor esté en línea con el precio de venta. Si el valor de tasación es más bajo que el precio de venta, el comprador tiene la oportunidad de retirarse de la venta sin sacrificar ninguno de los "fondos en efectivo" que han depositado.
- Contingencia financiera: si, por algún motivo, su financiación hipotecaria no se concreta para la venta, la contingencia financiera ofrece cierta protección. El acuerdo de ventas especifica un período de tiempo durante el cual puede retirarse del acuerdo sin penalización, si su préstamo no se da y no puede hacer otro.
- Contingencia de liquidación: en los casos en que el comprador también tiene un contrato para vender su casa actual, puede organizar una contingencia de liquidación como parte del contrato de venta de la vivienda que está comprando. Si está vendiendo su casa actual, ya tiene un comprador bajo contrato, y la contingencia de inspección de la casa ya se ha eliminado, una contingencia de liquidación en la propiedad que está contratando para comprar lo protege en caso de que la venta de su casa actual no se realice.

Búsqueda de título y seguro

Su prestamista hipotecario requerirá que compre un seguro de título, para protegerlo a usted (y a su prestamista) contra reclamos legales de partes que no aparecieron en la búsqueda de título. Incluso si realiza una compra en efectivo, el seguro de título puede ser una inversión inteligente. En cualquier caso, obtener una búsqueda confiable de títulos de una parte acreditada contribuye en gran medida a evitar sorpresas acerca de reclamaciones sobre la propiedad.

Asuntos hipotecarios

Una vez que el título esté claro, su prestamista procesará su préstamo



hipotecario a través de un proceso llamado suscripción. Esencialmente, aquí es donde el prestamista verifica que toda la información que proporcionó en su solicitud es correcta y que su situación no ha cambiado significativamente desde que realizó la solicitud.

Una vez que se suscriba su préstamo, el prestamista le proporcionará una divulgación de cierre, que detalla los términos del préstamo, los pagos exactos y los costos de cierre.

Un abogado de bienes raíces es su mejor defensor

Desde su oferta hasta su recorrido final y la reunión final de cierre, un abogado de bienes raíces de Overstreet, Miles, Finkenbinder & Bondy le ayudará a evitar costosos errores y omisiones, y tendrá un papel proactivo en la protección de sus intereses durante todo el proceso de cierre de la vivienda. Llámenos al 407.847.5151 o contáctenos en línea en www.kisslawyer.com para una consulta y para que uno de nuestros abogados expertos trabaje para usted.

What to expect during the home closing process

By Jennifer Bondy, ESQ.

Kissimmee, FL - When you are ready to buy your first (or second, or third) home, it's important that you know what to expect throughout the home closing process, and how working with an experienced real estate attorney helps keep the process running smoothly and protects your rights and interests at every turn.

Contingency Considerations

Most times, when a purchase agreement is made, there are contingencies involved, and the responsibility to clear many of them falls on the buyer's side of the equation. For example, an inspector of the buyer's choosing should do

contingency offers some protection. The sales agreement specifies a period of time during which you can pull out of the deal without penalty, if your loan falls through and you can't find another.

- Settlement Contingency – In cases where the buyer is also under contract to sell their current home, they may arrange for a settlement contingency as part of the sales contract for the home they're buying. If you're selling your current home, you already have a buyer under contract, and the home inspection contingency has already been removed, a settlement contingency on the property you're contracting to buy protects you in case the sale of your current home falls through.

Title Search & Insurance

Your mortgage lender will require that you purchase title insurance, to protect you (and your lender) against legal claims from parties that didn't turn up in the title search. Even if you're making a cash purchase, title insurance may be a smart investment. In either case, getting a reliable title search from a reputable party goes a long way toward preventing nasty surprises over the claimed ownership of the property.

Mortgage Matters

Once the title is clear, your lender will process your home loan through a process called underwriting. Essentially, this is where the lender verifies that all of the information you provided in your application is correct, and that your situation hasn't changed significantly since you made the application.

Once your loan is underwritten, the lender will provide you a closing disclosure, which spells out the terms of the loan, exact payments, and closing costs.

A Real Estate Attorney Is Your Best Advocate

From your offer to your final walk-through and final closing meeting, a real estate attorney from Overstreet, Miles, Finkenbinder & Bondy will help you avoid costly mistakes and omissions, and take a proactive role in protecting your interests throughout the home closing process. Call us at 407.847.5151 or contact us online at www.kisslawyer.com for a consultation and to put one of our knowledgeable attorneys to work for you.

a home inspection. This gives you, as the buyer, a clear picture of the state of the house and property and lets you know whether you need to negotiate with the seller for repairs or credit, or, in some cases, whether you may need to pull out of the sale entirely. These are cases where you'll benefit from having a real estate attorney already on your team, because they can help you negotiate a fair arrangement with the seller.

Other typical contingencies that are part of the home closing process include:

- Appraisal Contingencies – A third-party appraiser evaluates the fair market value of the home and property, to verify that the value is in line with the selling price. If the appraised value is lower than the selling price, the buyer has an opportunity to back out of the sale without sacrificing any of the "earnest money" they have put down.
- Financing Contingency – If, for some reason, your mortgage financing falls through for the sale, the financing



www.elosceolastar.com

find us on
facebook
osceolastarnews

PO Box 450834, Kissimmee, FL 34741
Phone : (407) 933-0174 • Fax : (407) 933-0190

PUBLISHER
El Osceola Star Newspaper, INC.
921 Emmett Street, Kissimmee, FL 34741

EDITOR
Guillermo Hansen
E-mail: ghstarnews@aol.com

GENERAL MANAGER
Yolanda López
E-mail: info@elosceolastar.com

OFFICE MANAGER
Gladys Beltrán
E-mail: info@elosceolastar.com

ADVERTISING
Gladys Beltrán
E-mail: info@elosceolastar.com

DESIGN & PRODUCTION
Yolanda Duarte
E-mail: artstarnews@aol.com

COLABORATORS
Yanin Hansen
Bryan Hansen
Dilia Castillo
Yurima Suárez
Lisette Lugo
LEGAL COUNSELORS
Louis Dávilam Esq
Alfred Torres, Esq