

¿QUIEN PAGA QUE?

DE USTEDES o DE ELLOS - El dilema de la propiedad personal contra la propiedad del inmueble.

La diferencia entre la propiedad personal y la propiedad del inmueble puede ser fuente de dificultades en una transacción de bienes raíces. Normalmente un contrato de compra está escrito de tal manera que incluya toda la propiedad del inmueble, lo cual significa todos los aspectos de la propiedad que están anclados o que forman parte integral de la estructura. Por ejemplo éstos incluirían las instalaciones fijas de luz, cortineros, espejos empotrados, árboles y arbustos plantados en la tierra.

Estos no incluirían plantas en macetas, refrigeradores no empotrados, lavadoras/ secadoras, hornos de microondas, libreros, lámparas no empotradas, etc.

Si no existe la seguridad de que un artículo se encuentre o no incluido en la venta, es mejor asegurarse que dicho artículo esté mencionado en el contrato de compra como incluido o excluido.



El VENDEDOR generalmente paga lo siguiente:

- Honorarios por la preparación de la escritura
- Impuesto por transferencia de documentos, si lo hay
- Cualquier impuesto de la ciudad por transferencia o impuesto de traspaso (de acuerdo al contrato)
- Liquidación de todas las deudas a nombre del vendedor
- Pago del interés acumulado al prestamista
- Cargos por estados de cuenta, cuotas por traspasos y cualquier multa por pago adelantado
- Inspección de termitas (de acuerdo al contrato)
- Trabajo para eliminar las termitas (de acuerdo al contrato)
- Garantía de la casa (de acuerdo al contrato)
- Cualquier dictamen, embargo, etc. en contra del vendedor
- Prorrata de impuestos (por impuestos no pagados al transferir el título)
- Cualquier deuda del propietario no liquidada
- Registro de cambios para liberar todos los documentos del récord que estén en contra del vendedor
- Cualquier fianza o gravamen (de acuerdo al contrato)
- Todos y cada uno de los impuestos atrasados
- Prima del seguro de título de la póliza del propietario
- Honorarios del Notario
- Honorarios de plica (mitad)
- Comisión de bienes raíces

El COMPRADOR generalmente paga lo siguiente:

- Prima del seguro del Título de la póliza del prestamista
- Honorarios de plica (mitad)
- Preparación de documentos (si es pertinente)
- Honorarios del Notario
- Cargos por registro de todos los documentos a nombre del comprador
- Inspección de termitas (de acuerdo al contrato)
- Prorrata de impuestos (a partir de la fecha de adquisición)
- Cargos del propietario por transferencia
- Cualquier cargo por nuevo préstamo (excepto aquellos que el prestamista requiera que sean pagados por el vendedor)
- Interés sobre el nuevo préstamo a partir de la fecha de financiación, hasta 30 días antes de la fecha de la primera mensualidad
- Honorarios por cambio de registro o por asumir un préstamo existente
- Cargos de declaración del beneficiario por asumir un préstamo existente
- Honorarios por inspección (techos, inspección de la propiedad, inspección geológica, etc.)
- Garantía de la casa (de acuerdo al contrato)
- Impuesto por transferencia de la ciudad o impuesto por traspaso (de acuerdo al contrato)
- Prima del seguro contra incendio para el primer año



Chicago Title