



Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas
| Asesor Inmobiliario

Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

Correo owenyerealtor@gmail.com

WeChat Owenyerealtor

Sitio web owenrealestatetx.com

Atendemos el área metropolitana de Houston

Después de vender su casa: lista de verificación y recordatorios

El cierre no es la meta: no pierda estos seguimientos y reembolsos

Ya firmó y entregó las llaves, pero vender su casa aún no está del todo cerrado. Primero confirme el dinero y el papeleo, luego cobre los reembolsos que se le deben, cierre las cuentas que deben cerrarse y avance por el resto de esta lista punto por punto.

1. Su primera semana después del cierre (dinero y papeleo)

Semana 1

1. Verifique que llegó el dinero de su venta

El dinero de la venta usualmente lo transfiere la compañía de título a la cuenta que usted designó. Cuando los fondos llegan, verifique el monto línea por línea contra la cifra neta de su Closing Disclosure. Si el dinero llega tarde o el monto no coincide, contacte a la compañía de título de inmediato para investigarlo: no espere.

2. Archive sus documentos de cierre

Escanee una copia digital de su Closing Disclosure, una copia de la escritura y sus documentos de título para sus registros, y guárdelos junto con los originales en papel a largo plazo. Puede necesitarlos para declarar impuestos, conciliar cuentas o asuntos relacionados después.

3. Confirme que su antigua hipoteca fue liquidada

Su préstamo antiguo se liquida primero con los fondos del cierre (el Payoff). Esté atento a la carta de confirmación de liquidación de su antiguo prestamista, y confirme que la Liberación del Gravamen (Release of Lien) ha sido registrada en el condado. Archive ambos documentos con sus registros de cierre.

2. De dos semanas a un mes (reembolsos y cierres de cuentas)

2 semanas - 1 mes

4. Esté atento a su reembolso del escrow

El saldo restante en la cuenta de escrow de su préstamo antiguo generalmente se reembolsa con un cheque dentro de unos 30 días después del cierre. Esté atento y verifique el monto. Si su dirección ha cambiado, diga a su antiguo administrador del préstamo con anticipación que envíe el cheque a su nueva dirección.

5. Obtenga un reembolso prorrateado de su seguro de propietario

Cuando el cierre ha sido registrado, pida a su compañía de seguros que cancele la póliza; la prima de los días no usados se reembolsa de forma prorrateada. No cancele antes del cierre, para que no haya un hueco en la cobertura.

6. Cierre los servicios de agua, electricidad, gas e internet

Detenga o liquide cada cuenta de servicios a la fecha de la entrega, y guarde la factura final y la confirmación de cierre de cada una. El día en que termina el servicio, fotografíe las lecturas finales de los medidores de agua y electricidad: si alguna vez se disputa una factura, esas fotos trazan una línea clara.

7. Liquide con su HOA y confirme que la cuenta está cerrada

Confirme que las cuotas de su asociación de propietarios (HOA) están liquidadas y la cuenta está cerrada, y apague cualquier pago automático para que no le cobren después de que la cuenta cierre. Guarde la confirmación de liquidación en el archivo.

8. Presente un cambio de dirección oficial ante USPS

Presente un Cambio de Dirección de USPS a través de los canales postales oficiales para que el correo enviado a su dirección anterior se reenvíe a la nueva durante un período después de la mudanza. Use solo el sitio web oficial de USPS o el mostrador de una oficina de correos: no use sitios imitadores que cobran una cuota por este servicio.

9. Actualice su dirección con los bancos y en sus identificaciones

Haga una lista y actualice su dirección de una sola pasada: bancos, tarjetas de crédito, licencia de conducir, registro del vehículo, registro de votante, y sus suscripciones y aplicaciones habituales. No retrase las identificaciones: Texas requiere que actualice la dirección de su licencia de conducir dentro de un período fijado después de un cambio.

4. Cierre final de la entrega

10. Deje todas las llaves y los artículos incluidos para el comprador

Como dispone el contrato, deje al comprador todas las llaves, los controles de la puerta del garaje, las llaves del buzón, las tarjetas de acceso y los manuales y tarjetas de garantía de los electrodomésticos. Si su nueva casa está en la misma comunidad, entregue también el acceso al portón y los controles relacionados según lo acordado.

11. Fotografíe el estado final de la casa

Después de que la casa esté vacía y limpia, fotografíe su estado final habitación por habitación, y fotografíe también las lecturas de los medidores de agua y electricidad. Si alguna vez hay una disputa sobre el estado de la casa o un cargo de servicios, estas fotos son su evidencia.

12. Confirme una lista de entrega con el comprador

Liste todo lo que se entrega, confirme cada rubro con el comprador, y guarde un registro de esa confirmación. Cuanto más específica la lista, menos idas y vueltas después.

Los cheques de reembolso, la confirmación de liquidación y la confirmación de liquidación con la HOA llegan mayormente por correo en papel. Durante los primeros dos meses después de su mudanza, revise regularmente el buzón de su nueva dirección, y no pierda tampoco el correo reenviado desde su dirección anterior.

5. No olvide los impuestos

Guarde su Formulario 1099-S y su Closing Disclosure: Los necesitará para declarar los impuestos del año de la venta. Guárdelos con sus documentos de cierre para no estar buscándolos en la temporada de impuestos.

Exclusión de Ganancias de Capital para su casa principal: Si vivió en la casa durante al menos 2 de los últimos 5 años, por lo general puede usar la exclusión al declarar: hasta \$250,000 para un declarante individual y \$500,000 para una pareja casada que declara en conjunto. La ganancia dentro de esos límites está exenta del impuesto federal sobre ganancias de capital.

Guarde las facturas de remodelaciones y ampliaciones: Lo que gastó a lo largo de los años en remodelaciones y ampliaciones puede elevar su base de costo (Cost Basis), lo que reduce su ganancia imponible en la misma cantidad. Asegúrese de guardar las facturas y los registros de pago.

Intercambio 1031 para una propiedad de inversión: Si completó un Intercambio 1031, vigile los dos plazos: identifique la propiedad de reemplazo dentro de los 45 días del cierre (el período de identificación de 45 días) y complete la compra dentro de 180 días (el período de finalización de 180 días). Perder cualquiera de los dos puede afectar su elegibilidad para diferir el impuesto. Los puntos anteriores son solo información general. El período de tenencia, el estado civil para declarar y cómo se usó la propiedad difieren en cada hogar: consulte a un CPA con licencia sobre su declaración específica.

13. Si aún no ha comprado, arregle una vivienda puente

Si necesita un Leaseback a corto plazo, trate de escribirlo en el contrato durante la etapa de negociación. Si la venta ya cerró, consiga una renta corta para cubrir el hueco y evite mudarse dos veces donde pueda. Si la fecha de entrega de su nueva casa es incierta, arregle con anticipación un almacén para sus pertenencias y un lugar temporal donde quedarse.

14. Planee qué hacer con el dinero de su venta

Ya sea que el dinero vuelva a bienes raíces, vaya hacia el financiamiento de su próxima casa, o a otra asignación, resuelva el impacto de impuestos antes de actuar. Si le gustaría ayuda para hacer los números o conversarlo, contácteme cuando quiera.

¿Preguntas sobre comprar, vender o un préstamo hipotecario? Consulta gratuita: (347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono (347) 774-5396

Correo electrónico owenyerealtor@gmail.com

Sitio web owenrealestatetx.com

Zona Área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general. Para asuntos de impuestos y legales, consulte a un CPA o abogado con licencia.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.