


CÓMO HACER UNA OFERTA Y CERRAR EL TRATO



Usted ha decidido dónde quiere vivir. Ha estado en numerosas jornadas de puertas abiertas y observó diferentes casas. Después de todo ese arduo trabajo, por fin ha encontrado la casa de sus sueños. ¡Felicitaciones! Ahora se pregunta, ¿cómo realizar una oferta de compra, y qué es lo que viene después?

Para que el proceso de compra de una casa le sea más fácil, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) ofrece las siguientes pautas sobre cómo hacer una oferta, cerrar el trato y comprar su primera casa en Canadá:

- Una oferta es una propuesta formal y legal de compra de una casa. Es legalmente vinculante si la oferta es aceptada por el vendedor. Así que si usted tiene un abogado (o notario en Québec), asesórese bien antes de realizar una oferta y asegúrese de estar preparado para vivir con todo lo que está incluido en su oferta antes de ponerlo por escrito.
- Las ofertas de compra de una casa pueden realizarse bajo condiciones. Esto significa que la oferta está condicionada a otra cosa, como por ejemplo que a usted se le apruebe una solicitud de hipoteca o que se efectúe una inspección de vivienda en la casa. Si alguna de las condiciones no se cumple, usted puede modificar o cancelar la oferta, incluso si el vendedor ya ha aceptado.
- Generalmente, la oferta de compra de una casa incluye la siguiente información:
 - su nombre, el nombre de la persona que vende la casa y la dirección de la misma;
 - el precio que está ofreciendo, el cual puede ser menor al precio que el vendedor está pidiendo;
 - cualquier objeto en la casa que desee incluir en el precio de compra, tales como cortinas, alfombras, electrodomésticos o instalaciones de iluminación;
 - los detalles financieros, tales como la cantidad del depósito que va a incluir, algún interés que se pagará en el depósito y los detalles de su financiamiento hipotecario;
 - la fecha de cierre para la venta y la fecha en que desea tomar posesión de la casa (generalmente de 30 a 90 días de la fecha del contrato);
 - una solicitud al vendedor para que se le haga entrega del certificado de agrimensura actual;
 - la fecha de vencimiento (la fecha que termina la oferta), que suele ser de 48 a 72 horas desde el momento en que se hizo la oferta, y
 - cualquier condición que desee colocar en la oferta, p. ej. solicitar una inspección de vivienda o hacer que la oferta esté condicionada a la aprobación de un financiamiento hipotecario.

- 
- Después de que su abogado (o notario en Quebec) haya revisado su oferta, su agente inmobiliario hablará con el vendedor. El vendedor puede aceptar su oferta, rechazarla o hacer una contraoferta. Una contraoferta es una oferta para venderle la casa pero con algunos cambios realizados en su oferta, como por ejemplo un precio más elevado o una fecha de cierre diferente.
 - Entonces depende de usted el aceptar la contraoferta, rechazarla, o hacer su propia contraoferta. Es muy común que se hagan muchas ofertas y contraofertas entre el vendedor y el comprador; de manera que no se preocupe si esto le sucede a usted. Todo es parte del proceso. Sólo asegúrese de tener en cuenta un precio máximo el cual esté dispuesto a pagar, y prepárese para retirarse si usted y el vendedor no llegan a un acuerdo que esté dentro de su presupuesto.
 - Una vez que su oferta ha sido aceptada, sólo tendrá que ultimar algunos detalles antes de que la casa sea completamente suya. En el día de cierre (el día en que toma posesión de la casa), su prestamista le dará a su abogado o notario todo el dinero de su hipoteca, y usted les dará el monto del pago inicial, por lo general con un cheque certificado. El abogado o notario pagará todos los honorarios y otros gastos por usted, y enviará el dinero al abogado del vendedor. Por último, su abogado o notario registrará la casa en su nombre, le dará la escritura y las llaves de su nueva propiedad.

Recuerde: Una oferta de compra es un contrato legalmente vinculante. Así que asegúrese de revisarla conjuntamente con su abogado y agente inmobiliario antes de enviarla al vendedor.

Para obtener mayor información, sírvase contactar con Canada Mortgage and Housing Corporation mediante www.cmhc.ca/newcomers.