



La compra de una casa

El pago inicial y los costos de cierre

La compra de una casa:

El pago inicial y los costos de cierre

Ivan Hernandez y Constance Kratzer, Ph.D.

Una de las preguntas más frecuentes que los compradores de casa le hacen a los representantes de bienes raíces y a los agentes de préstamos es, “¿Cuánto dinero voy a necesitar?” La respuesta a esta pregunta depende de los costos de cierre del préstamo, de cuánto dará como pago inicial o del porcentaje de la vivienda que va a financiar (también conocido como relación préstamo-valor o LTV, por sus siglas en inglés).

El pago u cuota inicial es la diferencia entre el valor de la casa y la suma financiada. La cantidad depende del tipo de programa de financiamiento disponible que mejor satisfaga sus necesidades. Distintas personas buscan distintas opciones. Algunas dan un pago inicial más grande para que sus pagos mensuales sean más bajos, mientras que otras no cuentan con el dinero para un pago inicial grande.

Los costos de cierre varían dependiendo del tipo de préstamo y de los servicios proporcionados. Para los ejemplos a continuación, se estimó que los costos de cierre eran de \$2,400. Para obtener más información sobre los costos de cierre revise la sección sobre la “Estimación de Buena Fe” en la sección “En busca de un préstamo hipotecario” en este mismo módulo.

Ejemplo 1. Si decide comprar una casa de \$100,000 y es elegible para un programa para compradores de casa por primera vez que le permite financiar el 100 por ciento de la casa, su pago sólo consistirá de las cuotas relacionadas con la tramitación de su préstamo. En este caso, y con

la información proporcionada, usted sólo pagaría los costos de cierre calculados en \$2,400.

Ejemplo 2. Si va a comprar una casa de \$100,000 y financia el 98 por ciento, su pago inicial se determinará tomando el 2 por ciento del costo de la casa. La cantidad total que necesitará para el cierre será el pago inicial más los costos calculados de cierre (\$2,400).

$$\begin{aligned} \$100,000 \times 98\% &= \$2,000 && \text{(pago inicial)} \\ \$2,000 + \$2,400 &= \$4,400 && \text{(total)} \end{aligned}$$

Ejemplo 3. Si va a comprar una casa de \$100,000 y financia el 80 por ciento, su pago inicial se determinará tomando el 20 por ciento de la cantidad del préstamo. La cantidad total que necesitará para el cierre será el pago inicial más los costos calculados de cierre (\$2,400).

$$\begin{aligned} \$100,000 \times 20\% &= \$20,000 && \text{(pago inicial)} \\ \$20,000 + \$2,400 &= \$22,400 && \text{(total)} \end{aligned}$$

Estos ejemplos se simplificaron para fines educativos. En muchos casos, si usted fuera a dar un pago inicial más grande para reducir el porcentaje de la casa que tiene que financiar, los costos de cierre podrían cambiar y usted podría pagar una tasa de interés más baja y menos puntos.

Esta publicación es parte de la serie La compra de una casa que incluye:

Su preparación financiera

Lo que buscan los acreedores
En busca de un préstamo hipotecario
Tipos de instituciones financieras
Opciones de hipotecas
El pago inicial y los costos de cierre
La determinación previa de su capacidad crediticia o la aprobación inicial

Factores que debe tener en cuenta al seleccionar una vivienda

Necesidades y deseos personales
Lugar
Tipo y estilo de casa
Tipos de construcción
El espacio interior y exterior
Necesidades especiales
Si opta por construir su casa

En busca de una casa

Para encontrar la casa
Los agentes de bienes raíces
Cuando compra directamente del dueño

El contrato de venta

Componentes
Aceptación

Inspecciones de la casa

Razones para inspeccionar la propiedad
Para encontrar un inspector
Lo que incluye una inspección
Límites de responsabilidad económica

El proceso de la hipoteca

El proceso de solicitud del préstamo
El proceso de aprobación del préstamo
El pago de la hipoteca

La compra del seguro del propietario

Estabilidad de la compañía de seguros
Costos y cobertura
Servicio al cliente

Garantías

El cierre

Preparación para el cierre
Visita y revisión final de la casa
Trámites el día del cierre

Conclusion

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



La compra de una casa: El pago inicial y los costos de cierre
