

Tu Asistente en Bienes Raíces

Gastos de Cierre ... ¿Querrá decir Inversión Total?...

Recuerde que usted tiene el derecho a solicitar y recibir el formulario de costos de cierre ("settlement statement") hasta tres (3) días antes del cierre.

Cuando usted va a solicitar un préstamo, lo primero que dice es que no quiere pagar gastos de cierre, o quizás quiere que sus gastos de cierre sean bajitos. Para que no haya confusión el día del cierre veamos primeramente la formula matemática de Inversión Total (olvídense de las palabras "Gastos de Cierre").

En caso de una compra-venta la Inversión Total es Pronto + Costos Totales.

O sea:

Pronto + Gastos Legales e Incidentales + Cuota de Iniciación y/o Descuento + Prepagados

En caso de un refinanciamiento, la Inversión Total es Costos Totales solamente. No incluye pronto.

O sea:

Gastos Legales e Incidentales + Cuota de Iniciación y/o Descuento + Prepagados

Ahora le explicaré sus significados:

Pronto - porción del monto de la compra que el comprador aportará. Por ejemplo, si el banco aprueba un 95%, el pronto será el 5% del precio de compra, si el banco aprueba 100%, en este caso no se aportará pronto.

Gastos Legales - se refiere a los honorarios de (la) abogado (a) por la preparación e inscripción de escritura de hipoteca y pagaré. Pagos de timbre y sellos (impuestos por transferencia) y comprobantes (para registrar las escrituras de compra-venta e hipoteca en el Registro de la Propiedad). Cancelación de hipoteca (en refinanciamiento).

Gastos Incidentales - se refiere a los gastos de reporte de crédito, tasación, estudio de título, agrimensura, certificado de zona de inundación, certificación de contribución sobre propiedad (CRIM).

Cuota de Iniciación ("Origination") - Cubre los costos administrativos de la entidad crediticia al procesar el préstamo. Representa un porcentaje del préstamo.

Cuota de Descuento - Este es el costo cobrado por la entidad crediticia para disminuir la tasa de interés del préstamo. Representa un porcentaje del préstamo.

El costo de iniciación y/o descuento es generalmente llamado "punto" o "puntos". Las ofertas (menú) de los bancos mencionan en su publicidad o el interés y el "APR", o los puntos de iniciación y/o descuento en cuyo caso le dicen que será de CERO. No espere un 5% de interés con 0 (cero) "puntos" de iniciación y/o descuento. Eso no va a suceder. Puede haber una oferta de 5% con 6 "puntos", o puede haber una oferta de 7% con 0 "puntos". En palabras simples: "interés bajito" (pago mensual bajo) o "inversión total bajita", pero no ambas.

Prepagados - son los costos de prima de seguro de riesgo (fuego/huracán/terremoto), prima de seguro contra inundaciones, prima de seguro hipotecario. Contribución sobre propiedad (si tributa), seguro de título para la entidad crediticia. Parte de este dinero se deposita en la cuenta de reserva o cuenta plica ("Escrow Account").

Cuando usted solicita un "Estimado de Buena Fe", exactamente eso es lo que le entregan: un estimado. Como medida general los costos de cierre pueden estimarse en un 3% del monto de la hipoteca y a esto le suma los puntos de iniciación y/o descuento, más el pronto. La Inversión Total va a variar de acuerdo con la condición financiera del cliente, la propiedad y la oferta del banco. De hecho quien finalmente determina si la oferta inicial es aprobada es el "asegurador" ("underwriter"), ya que es la persona que finalmente evalúa toda la documentación. Para tomar la decisión final recuerde que usted tiene el derecho a solicitar y recibir el formulario de costos de cierre ("settlement statement") hasta tres (3) días antes del cierre.

De La Guardia Group combina muchos años de experiencia, un conocimiento completo del mercado de bienes raíces y sistemas de información de alta tecnología para proveer a compradores y vendedores un asesoramiento competente y resultados comprobados.

