

## Serie # 5 de Prepárese

# Opciones de pago inicial

El pago inicial es la primera inversión que hace en su casa y, para muchos aspirantes a compradores, es el obstáculo más abrumador. ¿Cuánto debe pagar de inicial y qué tipo de opciones de hipoteca pueden ayudarlo a comprar antes o ampliar sus opciones?

### ¿De cuánto debería ser el pago inicial por una casa?

Solo usted puede decidir cuánto de sus ahorros usar para el pago inicial y cuánto reservar. Por lo general, un pago inicial más alto se traduce en pagos mensuales más bajos y mayor plusvalía. Un pago inicial más pequeño puede significar un pago hipotecario más grande cada mes, pero también podría ayudarlo a comprar una casa antes o ampliar sus opciones de compra.

### No ponga todos sus huevos en una canasta

Rara vez es una buena idea invertir todos sus ahorros en un pago inicial. Su prestamista puede incluso exigirle que guarde algo de dinero en ahorros después de cerrar porque tiene un interés personal en saber que puede hacer frente a un gasto inesperado y aun así pagar su hipoteca.

Cuando decida un pago inicial, piense en reservar fondos para:

- Emergencias (los expertos recomiendan gastos de manutención de 3 a 6 meses)
- Gastos relacionados con la compra de su primera vivienda (reparaciones, renovaciones, electrodomésticos o muebles nuevos)
- Otros objetivos de inversión (universidad, boda o jubilación)

### El mito del 20%

Es un error común pensar que debe depositar un 20% o más. Hacer eso significa que no tendrá que pagar el seguro hipotecario (MI, por sus siglas en inglés), pero es posible que tenga que ahorrar mucho más tiempo o forzar su cuenta bancaria para alcanzar ese límite.

### Opciones que pueden ayudarlo a enfrentar el desafío del pago inicial

Una o más de estas opciones pueden ayudarlo a encontrar más fondos para su pago inicial y/o permitirle pagar un inicial menor por una casa. No son mutuamente excluyentes: puede usar MI, fondos de regalo y asistencia para el pago inicial en el mismo préstamo.

### Opciones de hipoteca con pago inicial bajo

Los préstamos convencionales con seguro hipotecario privado (PMI, por sus siglas en inglés), préstamos FHA o préstamos VA le permiten poner menos del 20% de entrada en una casa. Lea más sobre estas opciones en la página siguiente.

### Fondos donados

Si tiene familiares que quieren ayudarlo a convertirse en propietario de una casa y pueden pagar un obsequio financiero, ¡excelente! Solo tenga en cuenta las reglas que pueden aplicarse a tales obsequios. Por ejemplo, su prestamista puede requerir una certificación del regalo por parte del donante que diga que no tiene que devolver el dinero. Si parte de su pago inicial será de un regalo, verifique los requisitos de su prestamista.

### Asistencia en pago inicial

Muchos programas en todo el país brindan asistencia para el pago inicial a prestatarios calificados. A menudo, esta asistencia viene en forma de una subvención o un segundo préstamo hipotecario condonable: dinero que no necesita ser reembolsado siempre que se cumplan ciertas condiciones. Hable con su prestamista sobre los programas de asistencia para el pago inicial en su área, así como sobre su elegibilidad.

### Opciones de hipoteca con pago inicial bajo

El pago inicial mínimo permitido por la mayoría de los prestamistas es del 3% al 5% del precio de compra de una casa. Para pagos iniciales de menos del 20%, lo más probable es que los prestamistas requieran que el préstamo esté asegurado por una de las siguientes entidades:

	Aseguradora hipotecaria privada	Administración Federal de Vivienda (FHA)	Departamento de Asuntos de Veteranos de EE. UU. (VA)
<b>Elegibilidad</b>	Asegura préstamos convencionales ----- Por lo general, asegura préstamos con puntuaciones de crédito de 620 y superiores ----- Los prestatarios con mejores puntuaciones de crédito generalmente pagan menos por MI en un préstamo convencional que por MI en un préstamo FHA	Programa de gobierno respaldado por los contribuyentes ----- Ayuda a los compradores de vivienda con puntuación de crédito más bajos, incluidos aquellos por debajo de 620 ----- La casa debe ser evaluada por un tasador aprobado por la FHA	Para miembros activos, veteranos o reservistas de las fuerzas armadas de EE. UU. ----- Los beneficios específicos de los préstamos hipotecarios dependen del tipo y la duración del servicio
<b>Mínimo de pago inicial</b>	Tan solo el 3%, dependiendo de los términos del préstamo	Tan solo 3.5%, dependiendo de la puntuación de crédito	Tan solo 0% (el precio de venta no puede exceder el valor de tasación de la casa)
<b>Primas de seguro hipotecario (MI)</b>	La opción más común es una prima mensual pagada por el prestatario sin pago por adelantado ----- <b>Otras opciones</b> ----- Pagar la totalidad o parte de la prima de MI como una suma global al cierre o financiarla en el monto del préstamo (reduce o elimina la prima mensual) ----- El prestamista paga la prima de MI pero puede aumentar las tarifas del préstamo o la tasa de interés	<b>Incluye 2 tipos de primas MI:</b> ----- Prima mensual de MI (MIP), pagada con el pago mensual de su hipoteca. Monto basado en el monto del pago inicial y la duración del préstamo hipotecario ----- El MIP inicial es el 1.75% del monto del préstamo hipotecario (se puede transferir a la hipoteca, pero aumentará el monto del préstamo y el pago mensual de la hipoteca)	Los prestatarios no pagan MI pero deben pagar una tarifa de financiamiento
<b>Cancelación de prima MI</b>	La prima mensual pagada por el prestatario generalmente se puede cancelar una vez que el monto del préstamo cae al 75% u 80% del valor de la vivienda	Si el préstamo se financia con un pago inicial de menos del 10% durante más de 15 años, no puede cancelar el MIP mensual y pagará el MI durante la vigencia del préstamo	N / A

Pídale a su prestamista que le explique detalladamente sus opciones de hipoteca con pago inicial bajo, incluidos los préstamos VA (si corresponde), los préstamos FHA y los convencionales que tienen MI privado.



Encuentre herramientas útiles, información e historias sobre el proceso de compra de una vivienda, incluido más sobre los pagos iniciales, en **readynest.com** por **MGIC**.