Costos de Cierre Hipotecarios: Guía Completa de Cada Cargo (2026)

12 de abril, 2026 Costos de Cierre

Costos de Cierre Típicos:

2%–5% del Monto del Préstamo

En un préstamo de $500,000, eso es $10,000-$25,000 - entender cada componente puede ahorrarte miles.

Los costos de cierre son una de las mayores sorpresas para los compradores de vivienda por primera vez. Entender exactamente qué estás pagando y por qué te pone en control en la mesa de cierre. Esta guía desglosa cada cargo con rangos de costos reales para 2026 y reglas de impuestos estatales para California, Virginia, Florida y Georgia.

Las 4 Categorías de Costos de Cierre

$	AU	AU	
Cargo de Originación	**Cargos del Prestamista**	**Escrow y Título**	**Cargos Gubernamentales**
0~2%+ del préstamo	$1,800 - $2,500	$1,000 - $5,000	$100 - $2,750+
Puntos pagados a su corredor o prestamista por su tasa	Suscripción, tasación y cargos específicos del prestamista	Agente de cierre de terceros + pólizas de seguro de título	Honorarios de registro + impuestos hipotecarios estatales

Categoría 1 - Cargo de Originación (Puntos de Descuento)

0~2%+ del monto del préstamo

El cargo de originación es un cargo inicial pagado a su corredor hipotecario o prestamista. Un punto equivale al 1% del monto del préstamo. Este cargo está directamente vinculado a la tasa de interés: pagar puntos reduce su tasa, mientras que elegir una tasa más alta puede resultar en un crédito del prestamista.

Un préstamo de cero puntos significa que no se cobra ningún cargo de originación - el prestamista se compensa a través de la tasa de interés. Para la mayoría de los prestatarios, un préstamo de cero puntos es estándar.

> Consejo: Siempre pídele a tu oficial de préstamos una comparación lado a lado de las opciones de cero puntos vs. un punto y el cronograma de equilibrio.

Categoría 2 - Cargos del Prestamista

$1,800 - $2,500

Estos son cargos cobrados directamente por el prestamista para procesar, suscribir y cerrar su préstamo. A diferencia de los puntos de originación, estos son honorarios operativos.

Fee	Amount	Details
Cargo de Suscripción / Administrativo	$1,300 - $1,500	El costo del prestamista para revisar su expediente, verificar ingresos/activos y tomar una decisión crediticia.

*Este artículo es solo para fines informativos y no constituye asesoramiento legal, financiero o fiscal. Contacta a Tiger Loans, Inc. NMLS #1169300.

Fee	Amount	Details
Tasación (Appraisal Fee)	$500 - $900+	Residencia Principal: $500-$600 | Propiedad de Inversión: $750-$900 | Cargo por Urgencia: +$150-$200
Cargo de Servicio de Impuestos	$80-$100+ / a menudo incluido	Verifica que la propiedad no tenga impuestos prediales morosos.
Cargo de Certificación de Inundación	~$8-$15+ / a menudo incluido	Verifica si la propiedad está en una zona de inundación designada por FEMA.

Consejo profesional: Compara los cargos del prestamista en al menos 3 prestamistas usando el Estimado de Préstamo (proporcionado dentro de los 3 días hábiles posteriores a la solicitud).

Categoría 3 - Cargos de Escrow y Título (Cargos de Terceros)

Compra: $3,000-$5,000+ | Refinanciamiento: $1,500-$2,000+

En EE.UU., los cierres de bienes raíces son manejados por un tercero neutral: la compañía de escrow. La compañía de escrow mantiene todos los fondos y documentos en fideicomiso, siguiendo el contrato de compra al pie de la letra.

El seguro de título protege contra defectos ocultos - gravámenes no revelados, escrituras falsificadas, impuestos impagos de propietarios anteriores, disputas de límites y más. Hay dos tipos:

- Póliza del Propietario (Owner's Title Policy) - protege al comprador; típicamente la paga el vendedor; dura mientras sea propietario
- Póliza del Prestamista (Lender's Title Policy) - protege al prestamista; siempre requerida; la paga el prestatario; vence cuando se paga el préstamo

Su Derecho a Elegir el Seguro de Título

Por ley, tienes derecho a elegir tu propia compañía de seguro de título para la Póliza del Prestamista. No aceptes el asegurador predeterminado sin obtener cotizaciones competitivas.

Cuidado con los cargos basura: Algunas compañías de escrow cobran extras como una E-Doc Fee ($75+) solo por imprimir tus documentos de préstamo.

Categoría 4 - Cargos Gubernamentales

$100 - $2,750+ (varía significativamente por estado)

Los cargos gubernamentales no son negociables - son los mismos independientemente del prestamista o compañía de escrow que uses.

Cargo de Registro (Todos los Estados)

Después de firmar, sus documentos hipotecarios deben registrarse en el gobierno del condado para tener validez legal. La mayoría de los condados cobran $100-$150.

Estado	Tipo de Impuesto	Tasa	Préstamo $300K	Préstamo $500K	Notas
California	Solo cargo de registro	~$100-$150 fijo	~$125	~$150	Sin impuesto en refinanciamientos
Virginia	Impuesto del Beneficiario	0.333% del préstamo	~$999	~$1,665	Aplica a compras y refinanciamientos
Florida	Impuesto de Timbre sobre Pagaré	$0.35 por $100	$1,050	$1,750	Compras y refinanciamientos
Florida	Impuesto Intangible No Recurrente	$2 por $1,000	$600	$1,000	Compras y refinanciamientos
Florida Total	Ambos impuestos hipotecarios	-	~$1,650	~$2,750	Más cargo de registro
Georgia	Impuesto Intangible de Registro	$3 por $1,000 (0.3%)	$900	$1,500	Pagado al secretario del condado

*Este artículo es solo para fines informativos y no constituye asesoramiento legal, financiero o fiscal. Contacta a Tiger Loans, Inc. NMLS #1169300.

Impuestos Hipotecarios de Florida - Detalle

Florida impone dos impuestos hipotecarios separados. El Impuesto de Timbre es $0.35 por $100 del monto del préstamo ($1,750 en $500K). El Impuesto Intangible es 2 mills ($1,000 en $500K). Ambos aplican a compras y refinanciamientos. Presupuesta aproximadamente $2,750 en impuestos estatales en un préstamo de $500K.

Impuesto Intangible de Registro de Georgia - Detalle

Georgia cobra $1.50 por $500 del monto del préstamo - efectivamente $3 por $1,000 (0.3%). Este impuesto se paga al secretario del condado en el cierre. En un préstamo de $500,000, los prestatarios de Georgia pagan $1,500.

Preguntas Frecuentes

Q: ¿Son iguales los costos de cierre en todos los prestamistas?
No. Las Secciones 1 y 2 varían ampliamente entre prestamistas - aquí es donde más puedes ahorrar comparando. La Sección 4 está fijada por ley e idéntica independientemente del prestamista.

Q: ¿Pueden incluirse los costos de cierre en el préstamo?
A veces. En refinanciamientos, algunos prestamistas ofrecen opciones de cero costos de cierre donde los cargos se incluyen en el saldo del préstamo o se cubren mediante una tasa más alta.

Q: ¿Quién paga los costos de cierre?
El comprador generalmente paga las Secciones 1-4. El vendedor frecuentemente paga la Póliza del Propietario en muchos mercados. En un mercado de compradores, los vendedores también pueden ofrecer créditos de costos de cierre.

Q: ¿Cómo difieren los costos entre una compra y un refinanciamiento?
Una compra requiere tanto la Póliza del Propietario como la del Prestamista ($3,000-$5,000). Un refinanciamiento solo necesita una nueva Póliza del Prestamista ($1,000-$2,000).

Q: ¿Son deducibles de impuestos los costos de cierre?
Los puntos de originación en un préstamo de compra frecuentemente son totalmente deducibles en el año pagado si cumplen los criterios del IRS. Consulta a un asesor fiscal calificado.

Resumen Rápido

Categoría 1 - Cargo de Originación	0~2%+ del monto del préstamo. Los préstamos de cero puntos son estándar.
Categoría 2 - Cargos del Prestamista	$1,800-$2,500. Suscripción, tasación y cargos de servicio. Compare en su Estimado de Préstamo.
Categoría 3 - Escrow y Título	$1,000-$5,000. Agente de cierre de terceros + seguro de título. Tiene derecho a elegir su compañía.
Categoría 4 - Cargos Gubernamentales	$100-$2,750+. Honorarios de registro + impuestos estatales. FL y GA tienen impuestos significativos.
Rango total típico	2%-5% del monto del préstamo. En un préstamo de $500K: $10,000-$25,000.

*Este artículo es solo para fines informativos y no constituye asesoramiento legal, financiero o fiscal. Contacta a Tiger Loans, Inc. NMLS #1169300.