

Refinanciamiento Cash-Out: Convertir Plusvalía en Oportunidad

Cómo funciona el cash-out, cuánta plusvalía puede acceder, qué cuesta, usos inteligentes y arriesgados — y el ángulo fiscal que nadie explica.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Si tiene casa en Georgia o Florida desde hace algunos años, probablemente está sentado sobre una plusvalía considerable — los valores subieron, y cada pago redujo la deuda. Esa plusvalía es riqueza real, pero está encerrada en las paredes. El **refinanciamiento cash-out** es la llave: una hipoteca nueva y más grande que liquida la anterior y le entrega la diferencia en efectivo.

■ Cómo Funciona

Su casa vale \$400,000 y usted debe \$220,000. Un cash-out al 80% del valor crea un préstamo nuevo de \$320,000: liquida los \$220,000, cubre los costos de cierre y pone alrededor de **\$95,000 en su cuenta**. Un préstamo, un pago — solo que más grande.

La mayoría de los programas permite hasta **80% del valor de la casa** (VA puede ir más; inversión normalmente limita a 70–75%). El proceso se siente como una mini-compra: solicitud, avalúo, underwriting, cierre — normalmente 3–4 semanas.

■ Cash-Out vs. Rate-and-Term vs. HELOC

Opción	Qué es	Mejor cuando
Refi rate-and-term	Préstamo nuevo, mismo saldo — cambia solo tasa o plazo	Las tasas bajaron y usted solo quiere un pago menor
Refi cash-out	Préstamo nuevo y mayor; plusvalía en efectivo	Necesita un monto grande y/o también mejora su tasa actual
HELOC / home equity	Segundo préstamo encima de su hipoteca actual	Su tasa actual es excelente y no quiere tocarla

La tasa decide. Si su tasa actual está muy por debajo de las de hoy, reemplazar toda la hipoteca para sacar efectivo sale caro — el HELOC preserva el préstamo barato. Si su tasa está igual o arriba del mercado, el cash-out mata dos pájaros. Corremos las dos versiones lado a lado para usted.

■ Usos Inteligentes (y Advertencias Honestas)

Donde el cash-out brilla:

- **Comprar propiedad de inversión** — el ciclo clásico de riqueza de nuestra guía *Cómo Ganar 30% o Más*: la plusvalía de la casa #1 se vuelve el enganche de la casa #2.
- **Renovaciones que agregan valor** — cocina, ampliación, una suite rentable.
- **Liquidar deuda cara** — cambiar tarjetas al 24% por deuda a tasa hipotecaria puede rescatar el presupuesto. Una condición honesta: arregle el gasto que creó el saldo, o terminará con las dos deudas.

Donde merece cautela: carros, vacaciones y estilo de vida en un préstamo de 30 años — pagará ese viaje por décadas, con su casa de garantía.

■ La Parte que Nadie Explica: Impuestos

El dinero del cash-out es **préstamo, no ingreso — sin impuesto sobre la renta**. Por eso el inversionista experimentado refinancia en vez de vender: la venta dispara ganancia de capital y recaptura de depreciación; el refinanciamiento libera un efectivo similar sin impuestos mientras usted conserva el activo (y su plusvalía futura). La deducibilidad de los intereses depende del uso — pregunte a su contador.

■ Lo Que los Prestamistas Revisan

- **Plusvalía** — suficiente para que el nuevo préstamo quepa en el límite de LTV
- **Seasoning** — la mayoría quiere 6–12 meses desde la compra
- **Crédito y DTI** — se analiza como cualquier hipoteca; los independientes pueden usar la versión bank statement, y los inversionistas pueden hacer cash-out DSCR sin documentos de ingresos

■ La Cuenta Lo Es Todo

El cash-out no es bueno ni malo — es una herramienta cuyo precio son los costos de cierre, la tasa nueva y lo que el dinero produce. A veces es brillante, a veces gana el HELOC, a veces la respuesta es "espere". Mándenos sus números y le mostramos los tres caminos con honestidad — en español.

Hablemos de Su Hipoteca

Nuestro equipo le atiende en español, inglés y portugués — sin costo ni compromiso.



Jade Taylor

BROKER / PROPIETARIA

NMLS # 1822210

(678) 753-5233 • jade@alvoradamortgage.com

English • Português • Español

ALVORADA MORTGAGE, LLC

OFICINA

2326 Wisteria Drive
Suite 210
Snellville, GA 30078

CONTACTO

Teléfono: (770) 742-6000
Fax: (770) 285-5530
WhatsApp:
+1 (678) 753-5233

ONLINE

alvoradamortgage.com
info@alvoradamortgage.com
[Google Business Profile](#)

LICENCIAS

NMLS # 2137907
Georgia # 2137907
Florida # MBR5158

¿Listo para comenzar?

Aplique en línea en unos 15 minutos: alvorada.my1003app.com/1822210/register

Este reporte tiene fines exclusivamente educativos y no constituye un compromiso de préstamo ni una oferta de términos específicos. Los requisitos, tasas y condiciones varían según el prestamista y están sujetos a cambios sin previo aviso. No todos los solicitantes calificarán. Alvorada Mortgage, LLC es un bróker hipotecario con licencia en los estados de Georgia y Florida. NMLS # 2137907 | Georgia - Licencia # 2137907 | Florida - Licencia # MBR5158.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY LENDER