

Cómo Comparar Tasas: Los Cargos que Importan y los que No

Comparar prestamistas de la forma correcta — cuáles cargos son el precio real del banco, cómo los lender credits compensan costos y cuándo gana una tasa mayor con menos cargos.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Dos prestamistas cotizan el mismo día. Uno dice 6.5%, el otro 6.875%. ¿Elección fácil? Todavía no — porque la cotización de 6.5% cobra \$6,000 más al cierre y, dependiendo de cuánto tiempo mantenga el préstamo, la tasa "más alta" puede ser la hipoteca más barata. Comparar tasas sin comparar cargos es como comparar carros solo por la mensualidad.

Así se leen las cotizaciones como las leen los bancos.

■ Tasa y Cargos Son Una Sola Perilla, No Dos

Todo prestamista fija precios con el mismo intercambio: **pague más al inicio, lleve tasa menor; pague menos al inicio (o reciba dinero de vuelta), acepte tasa mayor.** Los "discount points" giran la perilla hacia un lado; los "lender credits" hacia el otro. Ninguno es descuento ni regalo — son posiciones de la misma perilla. La pregunta real nunca es "¿cuál tasa es menor?", sino "**¿cuál combinación cuesta menos por los años que de verdad mantendré este préstamo?**"

■ Cuáles Cargos Son de Verdad el Precio del Banco

Todo Loan Estimate detalla los costos de la misma forma (esa es la función del formulario). Lo que merece su atención:

Sección del Loan Estimate	Qué es	¿Comparar?
Sección A: Origination charges	Los cargos del propio prestamista — origination, points, underwriting, processing	SÍ — este es el precio real del banco
Sección B: Servicios que no puede cotizar	Avalúo, reporte de crédito, flood cert	Casi no — parecido en todas partes
Sección C: Servicios que sí puede cotizar	Título, survey	Cotice a los proveedores, no al banco
Secciones E-G: Impuestos, prepagos, escrow	SUS impuestos y seguro, pagados por adelantado	NO — el mismo dinero con cualquier prestamista
Lender credits	Dinero que el prestamista aporta a sus costos	SÍ — réstelo de la Sección A

La trampa clásica: un prestamista parece "caro" porque su Loan Estimate muestra impuestos y escrow por adelantado más altos — pero esas son *sus propias cuentas*, estimadas distinto, y se ajustarán al cierre sin importar quién preste. La comparación honesta es **tasa + Sección A – lender credits**. El resto es ruido.

■ Lender Credits: La Otra Dirección

Un **lender credit** es lo inverso de los points: usted acepta una tasa algo mayor, y el prestamista paga parte (o todos) sus costos de cierre. En el Loan Estimate aparece como número negativo compensando los cargos. Así funcionan exactamente los préstamos "sin costos de cierre" — los costos no desaparecieron, se financiaron por la tasa. No es estafa; es estrategia legítima — *cuando el horizonte es el correcto*.

■ La Cuenta del Punto de Equilibrio (Decide Todo)

Préstamo de \$350,000. Opción A: 6.5% con \$3,500 en points — pago \$2,212. Opción B: 6.875% con lender credit de \$4,000 — pago \$2,299. La Opción B cuesta \$87 más al mes, pero deja \$7,500 más en su bolsillo al cierre (\$3,500 no gastados + \$4,000 de crédito). Punto de equilibrio: $\$7,500 \div \$87 \approx 86$ meses. ¿Mantendrá el préstamo más de ~7 años? Gana la Opción A. ¿Venderá o refinanciará antes — que es lo que la mayoría realmente hace? **La Opción B era la hipoteca más barata desde el principio.**

Por eso "compre points" y "nunca pague points" son ambos malos consejos — la respuesta es un cálculo, no un eslogan. Su horizonte realista de tiempo (y la probabilidad de refinanciar si las tasas bajan) lo decide.

■ ¿Y el APR?

El APR mete los cargos dentro de la tasa para crear un solo número comparativo — útil como prueba rápida, pero asume que usted mantiene el préstamo los **30 años completos**. Casi nadie lo hace. Diluidos en 30 años, los cargos grandes parecen pequeños — así que, para quien probablemente se muda o refinancia en 5–10 años, el APR favorece los préstamos de cargos altos/tasa baja y desestima los de cargos bajos/tasa mayor. Use la cuenta del punto de equilibrio en su horizonte real; es una sola división.

■ Cómo Cotizar de Forma Justa (5 Reglas)

1. **El mismo día, o la comparación no vale** — las tasas cambian a diario, a veces dentro del día.
2. **La misma estructura:** monto, enganche, programa y período de lock (un lock de 45 días cuesta más que uno de 15).
3. **Compare tasa + Sección A – credits.** Ignore diferencias de prepagos y escrow.
4. **Pídale por escrito** — Loan Estimate o desglose detallado de cargos, no una tasa dicha por teléfono con un "alrededor de".
5. **No tema a las consultas** — las consultas hipotecarias dentro de la ventana de cotización cuentan como aproximadamente una.

■ Dónde Entra el Bróker

Esta comparación es literalmente la descripción de nuestro trabajo: corremos su única solicitud por más de 50 prestamistas mayoristas y hacemos la cuenta tasa-versus-cargos en *su* horizonte — incluyendo estructuras que un solo banco no le muestra, como credits que cubren la mayor parte del cierre. Traiga cualquier cotización que haya recibido y la ponemos lado a lado con la nuestra, línea por línea, en español. Si la otra gana, también se lo decimos.

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