

¿Qué Compone Realmente Su Tasa de Interés?

Por qué dos compradores reciben tasas distintas el mismo día — y cómo el puntaje, el enganche, el tipo de propiedad, el uso y el propósito del préstamo definen la suya.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Una escena que vemos cada semana: dos compradores aplican para una hipoteca el mismo día, con el mismo banco, por el mismo monto. A uno le ofrecen 6.25%. Al otro, 6.875%. Ninguna tasa es un error — y nadie hizo nada "mal".

La verdad es que no existe "la tasa de interés". La tasa anunciada en TV o internet es un punto de partida para un escenario casi perfecto. A partir de ahí, los bancos aplican una serie de **ajustes de precio** según los detalles de *su* préstamo. Entender esos ajustes le permite tomar mejores decisiones — y muchas veces conseguir una tasa más baja.

■ La Tabla de Precios

En los préstamos convencionales, los bancos usan una **tabla estandarizada**: un eje es su puntaje de crédito; el otro, su enganche (el porcentaje financiado). Su préstamo cae en una celda de esa tabla, que define el ajuste — y otros ajustes se suman por tipo de propiedad, uso y propósito.

Los ajustes se miden en "puntos": 1 punto = 1% del monto financiado. En un préstamo de \$300,000, un punto son \$3,000 — pagados en los costos de cierre o, más común, absorbidos en una tasa algo mayor.

Idea central: su tasa final = tasa base del mercado + la suma de los ajustes de su escenario. El mercado no lo controla usted — varios de los ajustes, sí.

■ Factor 1: Puntaje de Crédito

Es la palanca más poderosa bajo su control. Las tablas agrupan los puntajes en bandas de 20 puntos — 780+ tiene el mejor precio; cada banda hacia abajo cuesta más. **La diferencia entre 699 y 700 puede valer miles de dólares**, porque 700 cambia de banda. Si su puntaje está justo debajo de un límite (699, 719, 739, 759, 779), muchas veces conviene esperar 30–60 días antes de asegurar la tasa.

Cómo subir de banda rápido

- Mantenga el uso de sus tarjetas debajo del 30% del límite (debajo del 10% es aún mejor)
- No cierre tarjetas antiguas ni abra cuentas nuevas antes de aplicar
- Dispute errores en su reporte en AnnualCreditReport.com
- Pregunte por el **rapid rescore** — podemos actualizar su puntaje en días, no meses

■ Factor 2: El Enganche

Más enganche = menos riesgo = mejor precio, con escalones en 5%, 10%, 15%, 20% y 25%. Pero la relación no es lineal: como los préstamos con menos de 20% llevan seguro hipotecario (que protege al banco), algunas celdas con enganche menor cuestan *menos* en ajuste que la celda de 20% — y 25% suele ser mejor que 20%. La tabla decide, no la regla general: pida cotización en más de un nivel de enganche.

■ Factor 3: Tipo de Propiedad

- **Casa unifamiliar** — la referencia, sin ajuste
- **Condominio** — cuesta más cuando el enganche es menor al 25%
- **2 unidades (dúplex)** — ajuste moderado; **3-4 unidades** — ajuste mayor

■ Factor 4: Uso de la Propiedad

- **Residencia principal** — el mejor precio
- **Casa de descanso** — costo adicional considerable
- **Inversión** — el ajuste más grande de todos, con frecuencia varios puntos

Cuidado: nunca declare que vivirá en una propiedad que piensa rentar solo para obtener mejor tasa — es fraude de ocupación, un delito federal. Para inversionistas, pregunte por los programas DSCR.

■ Factor 5: ¿Compra, Refinanciamiento o Cash-Out?

La compra y el refinanciamiento simple (rate & term) tienen precio base. El **cash-out** (retirar plusvalía en efectivo) agrega un ajuste real que crece con un puntaje más bajo y con el porcentaje financiado — y se acumula con todos los demás factores.

■ Cómo Conseguir Su Mejor Tasa

1. Conozca su puntaje antes de cotizar — y trabaje primero la utilización de sus tarjetas
2. Pida cotización con 15%, 20% y 25% de enganche
3. En el cash-out, retirar un poco menos puede caer en una banda más barata

4. Compare programas: a veces FHA gana al convencional con su puntaje
5. Avise si su puntaje va a mejorar pronto — unas semanas cambian la banda
6. **Cotice en el mercado mayorista:** como bróker, corremos su escenario en más de 50 bancos y los dejamos competir

La tasa anunciada es un titular. Su tasa es una historia con seis capítulos: crédito, enganche, propiedad, uso, propósito y quién la cotiza. Controle los capítulos que pueda — y déjenos cotizar el resto.

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