

Guía práctica del HELOC

Cómo pedir prestado con el valor de su casa sin perder una tasa hipotecaria baja: cuánto puede obtener, cuánto cuesta, qué preguntar y los errores que le cuestan dinero a la gente.

- Las tasas que el equipo de Shawn cerró en 2026, por puntaje de crédito
- Un ejemplo con números: cómo pagar \$20,000 en tarjetas de crédito
- 10 preguntas para cualquier prestamista y 8 errores que debe evitar



Shawn Way

Vicepresidente sénior, West Capital Lending · NMLS #1007298
Tasas y datos al 23 de octubre de 2026 · helochq.com

1. ¿Es un HELOC la herramienta correcta?

Una línea de crédito sobre el valor líquido de la vivienda (HELOC) es una línea de crédito rotativa garantizada por su casa. Usted dispone de lo que necesita durante un período de disposición, por lo general de 10 años, pagando intereses solo sobre lo que ha usado, y luego paga el saldo durante un período de pago, por lo general de 20 años. Su primera hipoteca queda exactamente igual.

Si necesita...	Lo más conveniente	Por qué
Dinero a lo largo del tiempo (una remodelación que se paga por etapas)	HELOC	Intereses solo sobre lo que ha usado
Una suma fija conocida (pagar tarjetas)	HELOC o préstamo sobre el valor líquido a tasa fija	Un pago fijo y una fecha final mantienen el plan de pago
Efectivo, y su tasa hipotecaria es baja	HELOC	Conserva la tasa baja sobre el saldo grande
Efectivo, y su tasa se parece a la de hoy	Compare un refinanciamiento con retiro de efectivo	Un solo préstamo puede ser más sencillo
Menos de unos \$10,000, para esta semana	Préstamo personal o tarjeta al 0%	Los costos fijos de apertura pesan mucho en líneas pequeñas
Sin pago mensual, 62 años o más	Compare una hipoteca inversa	Sin pago hipotecario obligatorio

La prueba rápida: si la tasa de su primera hipoteca está muy por debajo de las tasas de hoy y va a pagar el dinero en pocos años, un HELOC casi siempre cuesta menos que refinanciar.

Cuándo un HELOC es mala idea

- Gastar en cosas que no duran más que la deuda.
- Consolidar tarjetas sin cambiar el hábito que las llenó.
- Ingresos inestables sin un plan para el período de pago, cuando los pagos suben.
- Pedir prestado hasta el límite sin margen para una subida de tasa.

Qué pasa cuando termina el período de disposición

Con un saldo de \$100,000 al 7.75%, el pago de solo intereses es de unos **\$646** al mes. Cuando empieza el período de pago de 20 años sube a unos **\$821**, y a unos **\$949** si para entonces la tasa es 2 puntos más alta.

2. ¿Cuánto puede pedir prestado?

La mayoría de los prestamistas limitan su relación préstamo-valor combinada (todos los préstamos sobre la casa ÷ su valor) al 80%–85% en una vivienda principal, menos en propiedades de renta y segundas casas.

$$(\text{valor de la casa} \times \text{límite CLTV}) - \text{saldo de la hipoteca} = \text{línea máxima}$$

Su hoja de cálculo

Valor de la casa _____ × límite CLTV _____ = _____

– saldo de la hipoteca _____ – otros gravámenes _____

= **línea máxima** _____

Ejemplo: una casa de \$800,000 con \$400,000 de deuda y un límite del 85%: $\$800,000 \times 0.85 - \$400,000 = \mathbf{\$280,000}$.

Sus ingresos también deben alcanzar

Los prestamistas suman el pago del HELOC a sus otras deudas mensuales y quieren que el total quede por debajo de un 43% de sus ingresos brutos, a veces hasta el 50%. Muchos lo califican con el pago como si hubiera usado toda la línea.

Puntaje de crédito

Muchos prestamistas empiezan alrededor de 620; los mejores precios suelen ser con 760 o más. Cada nivel que sube reduce su margen durante toda la vida de la línea.

Ejemplo con números: pagar \$20,000 en tarjetas de crédito

Tarjeta	Saldo	APR	Pago	Se paga en	Intereses
Tarjeta A	\$9,200	26.2%	\$240	7 años	\$10,953
Tarjeta B	\$6,800	23.9%	\$175	6 años 4 meses	\$6,394
Tarjeta C	\$4,000	29.9%	\$130	5 años	\$3,687
Total	\$20,000		\$545	7 años	\$21,035

Pasado a un HELOC al 7.75%	Mensual	Intereses	Ahorro vs. tarjetas
5 años	\$403	\$4,188	\$16,846
7 años	\$309	\$5,976	\$15,059

Pagado en 5 años, el pago baja de \$545 a \$403 al mes. Supone que la tasa no cambia, pagos fijos y ningún cargo nuevo en las tarjetas. La condición: las tarjetas deben quedarse en cero.

3. Lo que realmente cuesta

su APR = tasa preferencial + su margen

7.00% + 0.75 = 7.75%

La tasa preferencial sigue a la Reserva Federal y cambió por última vez el 17 de septiembre de 2026. Su margen se fija al abrir la línea y no cambia. Márgenes típicos hoy:

Puntaje de crédito	Margen típico sobre la tasa preferencial	APR típica hoy
760+	+0.25 a +1.75	7.25%–8.75%
720–759	+1.00 a +2.75	8.00%–9.75%
680–719	+1.50 a +3.25	8.50%–10.25%
640–679	+2.25 a +5.50	9.25%–12.50%
Menos de 640	+4.00 a +6.00	11.00%–13.00%

Lo que el equipo de Shawn cerró en 2026

Tasas iniciales de los HELOC financiados por los oficiales de préstamos del equipo de Shawn Way, por puntaje de crédito. Baja y alta son los percentiles 10 y 90.

Puntaje de crédito	HELOCs	Baja	Mediana	Alta
760+	750	6.50%	7.55%	9.06%
720–759	481	7.05%	8.20%	9.95%
680–719	536	7.57%	9.00%	11.42%
640–679	341	7.88%	10.55%	13.55%
Menos de 640	114	10.32%	11.47%	13.96%

Cargos por los que debe preguntar, en dólares

- Cargo de originación o de trámite
- Cargo de avalúo o valuación (muchas líneas usan una valuación automatizada)
- Título, registro e impuestos estatales (en Florida, unos \$550 por cada \$100,000)
- Cargo anual
- Cargo por cierre anticipado si cierra la línea en los primeros años
- Requisitos de inactividad o de disposición mínima

4. Diez preguntas para cualquier prestamista

1. ¿Cuál es el margen sobre la tasa preferencial y hay una tasa introductoria? ¿Cuál es la tasa cuando termina?
2. ¿Cuál es la tasa máxima de por vida (tope) y hay una tasa mínima (piso)?
3. ¿Cuánto suman todos los cargos para abrir la línea, en dólares?
4. ¿Hay un cargo anual o un cargo por cierre anticipado?
5. ¿Cuánto dura el período de disposición y cuál es el plazo de pago?
6. ¿El pago durante la disposición es solo de intereses y cuánto será cuando empiece el período de pago?
7. ¿Puedo fijar la tasa de una parte del saldo? ¿Tiene costo?
8. ¿Hay una disposición inicial mínima o debo usar toda la línea al cierre?
9. ¿Cómo valuarán la casa: valuación automatizada o avalúo completo?
10. ¿Cuánto tarda desde la solicitud hasta el desembolso y qué lo retrasa?

Compare las ofertas con la misma base: margen, cargos totales, tope, términos de disposición y opciones de tasa fija. Una tasa introductoria más baja con un margen más alto suele costar más durante la vida de la línea.

5. Lista de documentos

- ☐ Identificación con foto
- ☐ Talones de pago (30 días) y formularios W-2 (2 años), o declaraciones de impuestos si trabaja por cuenta propia
- ☐ O 12 a 24 meses de estados de cuenta bancarios en un programa con estados de cuenta
- ☐ Último(s) estado(s) de cuenta de la hipoteca
- ☐ Página de declaraciones del seguro de la casa (y de inundación, si se requiere)
- ☐ Contacto y cuotas de la asociación de propietarios (HOA), si aplica
- ☐ Certificación del fideicomiso, si la casa está en un fideicomiso en vida
- ☐ Explicación de cualquier pago atrasado reciente, con documentos

Aprobado en minutos, firmado el mismo día

Cuando la casa califica para una valuación automatizada y los ingresos se pueden verificar electrónicamente, Shawn puede aprobar un HELOC en apenas cinco minutos. Con un notario móvil, puede firmar el mismo día. En una vivienda principal, la ley federal le da después tres días hábiles para cancelar, así que los fondos se entregan cuando termina ese plazo, por lo general unos cuatro días hábiles después de firmar. Ese es el mejor caso, no una promesa: el título, los documentos de ingresos y las reglas estatales pueden agregar tiempo.

6. Ocho errores que le cuestan dinero a la gente

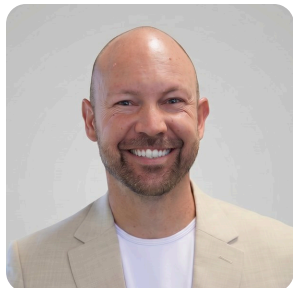
1. **Ignorar el fin del período de disposición.** Un pago de solo intereses puede casi duplicarse cuando empieza el período de pago. Planéelo desde el primer día.
2. **Pagar solo intereses durante diez años.** Abone a capital cada mes; la línea sigue siendo un préstamo.
3. **Dejarse llevar por la tasa introductoria.** El margen después de ese período es lo que pagará durante años.
4. **Volver a llenar las tarjetas.** La consolidación solo funciona si las tarjetas se quedan pagadas.
5. **Usar toda la línea el primer día** cuando el dinero se necesita por etapas.
6. **Abrir una línea después de poner la casa a la venta** sin un programa que lo permita. La mayoría de los bancos no lo hacen.
7. **Refinanciar una primera hipoteca con tasa baja** para obtener efectivo que un HELOC podría darle.
8. **No leer los términos de la tasa variable.** Conozca su tope y lo que una subida de 2 puntos le hace al pago.

7. Situaciones especiales, en breve

Situación	Qué ayuda
Trabajo por cuenta propia con muchas deducciones	Los HELOC con estados de cuenta califican con 12 a 24 meses de depósitos
Casa en un fideicomiso en vida	Hay programas que prestan al fiduciario con una certificación del fideicomiso
Propiedad de renta	Programas de HELOC para inversionistas; límites más bajos y tasas más altas que en una vivienda principal
Casa a la venta	Algunos programas lo permiten; la línea se paga al vender
Comprar con menos del 20% de pago inicial	Un HELOC piggyback (80-10-10) evita el seguro hipotecario
Condominio en un edificio que no pasó la revisión	Programas para condominios no aprobados (non-warrantable)
Pago atrasado reciente	Algunos prestamistas aceptan uno con una explicación

¿No sabe cuál aplica en su caso? Cuéntele a Shawn su situación en una o dos frases. Él le dirá qué programas le sirven, o si ninguno.

Sobre Shawn Way



Shawn Way es un especialista en HELOC que trabaja en préstamos hipotecarios desde 2012. Pasó diez años en loanDepot, primero como oficial de préstamos de primer nivel que financió personalmente más de 1,000 hipotecas, y luego como gerente de producción al frente de más de 100 oficiales de préstamos. Desde 2023 es vicepresidente sénior de West Capital Lending, donde dirige The Masters, un equipo de más de 200 oficiales de préstamos y el equipo n.º 1 de la compañía en 2025. Su enfoque es sencillo: mostrar las opciones una al lado de la otra con números reales, incluidas sus desventajas.

Calificación de 4.93/5 en 109 reseñas verificadas en Experience.com. Con licencia en 36 estados y DC.

¿Quiere sus cifras reales?

Pida su tasa HELOC en helochq.com/es/obtener-mi-tasa, o llame o mande un texto al **(949) 569-7019**. Shawn revisa cada solicitud personalmente y responde, por lo general el mismo día hábil, incluso con un no claro si esa es la respuesta honesta.

Herramientas gratuitas en helochq.com (en inglés)

- ¿Cuánto puedo pedir prestado? · Calculadora de pagos HELOC · Calculadora para pagar deudas
- HELOC o refinanciamiento con retiro de efectivo · ¿Es buena mi oferta de HELOC?
- The HELOC Report: datos propios sobre tasas por puntaje de crédito y tamaño de línea

Shawn Way, NMLS #1007298, DRE de California #01853928. West Capital Lending, Inc., NMLS #1566096, licencia de corredor del DRE de California #02022356, 17911 Von Karman Ave, Suite 400, Irvine, CA 92614.

Términos del HELOC: Las APR variables que se muestran se basan en la tasa preferencial (Prime Rate) publicada en The Wall Street Journal (7.00% al 23 de octubre de 2026) más un margen, y pueden cambiar después de abrir la cuenta. Las APR de los HELOC de tasa fija son fijas durante el plazo indicado. Las APR de los HELOC no incluyen costos distintos de los intereses. La APR máxima es 18.00%, o la máxima permitida por la ley aplicable si es menor; la APR mínima es 4.00%. Todos los cargos para abrir la línea, incluidos los costos del prestamista y de terceros como título, valuación y registro, van del 0% al 4.99% del monto del préstamo, según el tamaño de la línea, la propiedad y el estado, y por lo general se pagan con los fondos del préstamo; recibirá un cálculo detallado antes de comprometerse. Se cobra un cargo anual de \$50 durante la vigencia de la línea. No hay penalidad por pago anticipado. Se requiere seguro de la propiedad y puede requerirse seguro contra inundaciones. Las tasas y pagos que se muestran son ejemplos ilustrativos, no una oferta de crédito. Su casa garantiza el préstamo y podría perderla si no paga.

Esta guía es educación general, no asesoría legal, fiscal ni financiera. No todos los productos están disponibles en todos los estados ni para todos los montos de préstamo. Todos los préstamos están sujetos a aprobación de crédito, verificación, valor de la propiedad y suscripción. Esto no es un compromiso de préstamo. Igualdad de Oportunidades en la Vivienda. Verifique las licencias en nmlsconsumeraccess.org. © 2026 HELOCHQ.