

Bank Statement: Hipotecas para Independientes y Empresarios

Cómo funciona el préstamo bank statement — califique con 12–24 meses de estados de cuenta en vez de declaraciones de impuestos. Requisitos y para quién es.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Usted tiene una empresa de limpieza, una cuadrilla de construcción, un salón, una ruta de transporte. El negocio va bien — los depósitos lo prueban. Pero su contador hace bien su trabajo, su declaración muestra un ingreso neto modesto, y el banco dice que usted "no gana suficiente" para comprar la casa que claramente puede pagar.

Ese es el muro más común para el comprador independiente — y el **préstamo bank statement** se creó para rodearlo.

■ Cómo Funciona

En vez de declaraciones de impuestos, el prestamista analiza **12 o 24 meses de sus estados de cuenta** y lo califica por los propios depósitos. Sin W-2, sin transcripciones del IRS, sin discutir deducciones del Schedule C. El ritmo de dinero real entrando a su cuenta se convierte en su prueba de ingresos.

Sirven estados personales o del negocio. Los personales cuentan normalmente ~100% de los depósitos; los del negocio aplican un factor de gastos (vea abajo). Las transferencias entre sus propias cuentas se excluyen.

■ El Factor de Gastos

Con estados del negocio, el prestamista asume que parte de cada depósito cubre costos del negocio. El **factor típico es 50%**, pero varía por industria y prestamista — un negocio de servicios con poco gasto puede conseguir 20–30%, subiendo mucho el ingreso utilizable. Algunos prestamistas aceptan una carta de su contador fijando el porcentaje real.

Un negocio de limpieza deposita \$18,000/mes durante 12 meses de estados de cuenta. Con un factor de gastos del 30%, el ingreso calificable es \$12,600/mes — probablemente suficiente para una compra de \$500,000+. La declaración del mismo comprador mostraba \$4,100/mes netos después de deducciones, lo que la mayoría de los bancos limitaría a una compra de unos \$250,000.

■ Requisitos Típicos

Punto	Pauta típica
Tiempo con negocio propio	2 años (algunos aceptan 1)
Estados de cuenta	12 o 24 meses, todas las páginas, misma(s) cuenta(s)
Enganche	10–20% según crédito y fuerza del expediente
Score de crédito	Alrededor de 620–660+; mejores scores pagan menos
Propiedad	Residencia principal, vacacional o inversión
Tasas	Más altas que conventional — el costo de saltarse las declaraciones

■ Bank Statement vs. las Alternativas

- **Conventional/FHA** — si sus declaraciones SÍ sostienen la compra, los programas de agencia son más baratos. Siempre revisamos eso primero.
- **DSCR** — para propiedad de inversión, la renta de la propiedad puede calificar en lugar de su ingreso (vea nuestra guía de DSCR).
- **ITIN + bank statement** — se combinan: muchos programas ITIN aceptan estados de cuenta, y así compra el independiente con ITIN.

■ Cómo Prepararse (Desde Ahora)

1. **Pase el ingreso del negocio por una sola cuenta.** Depósitos limpios y consistentes son su ingreso calificable — el efectivo que no entra al banco no cuenta.
2. **Separe negocio y personal.** Una cuenta dedicada deja el análisis limpio y el factor de gastos negociable.
3. **Evite depósitos grandes fuera de patrón** cerca de la solicitud, o guarde la documentación que los explica.
4. **No cambie su estrategia fiscal.** Ese es el punto — siga deduciendo legalmente; al préstamo no le importa.

Por Qué Hacerlo con un Bróker

Los factores de gastos, los meses exigidos y las reglas de depósitos varían enormemente entre prestamistas — los mismos estados de cuenta pueden producir ingresos calificables con miles de dólares de diferencia. Nosotros corremos sus depósitos por la matemática de varios prestamistas antes de que aplique — y lo atendemos 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