

Préstamos Foreign National, Explicados

No necesita ciudadanía americana, SSN ni crédito en EE.UU. para ser dueño de propiedad en América. Cómo funciona, quién califica y qué preparar.

DICIEMBRE DE 2025 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Cada año, miles de compradores internacionales adquieren casas y propiedades de inversión en Estados Unidos — muchos sin haber vivido nunca aquí. Florida es uno de los destinos favoritos, y Georgia crece rápido.

¿Cómo financian sin Social Security Number, sin green card y sin puntaje americano? Con un **préstamo Foreign National** — hecho exactamente para no ciudadanos.

■ ¿Quién Es "Foreign National"?

Para el mercado hipotecario, es quien no es ciudadano ni residente permanente y, en general, vive fuera de EE.UU. Si usted vive y trabaja en su país y quiere una casa de descanso en Orlando o una propiedad de renta en Atlanta, este es su programa. (Si vive y trabaja *en* EE.UU. con ITIN, vea los préstamos ITIN — el enganche es menor.)

■ Qué Cambia en Este Préstamo

Requisito	Foreign National
Ciudadanía / green card	No se exigen
Social Security Number	No se exige
Crédito americano	No se exige — referencias internacionales aceptadas
Identificación	Pasaporte válido (y visa, como la B-1/B-2, cuando aplica)
Enganche	Normalmente 25% o más
Comprobación de ingresos	Carta del empleador o del contador, documentos fiscales o estados de cuenta — documentos de su país aceptados con traducción
Tipos de propiedad	Casa de descanso e inversión — casa, condominio, townhouse, 2-4 unidades

■ Dos Caminos para Calificar

1. Documentación completa

Usted comprueba sus ingresos en su país — carta del empleador, carta del contador o documentos fiscales — más estados de cuenta mostrando el enganche y las reservas. Generalmente obtiene las mejores condiciones.

2. DSCR (renta de la propiedad)

¿Compra para rentar? El **DSCR** califica por la renta esperada de la propiedad cubriendo el pago — sin ninguna documentación de ingresos personales. Es la estructura preferida de quien construye portafolio en EE.UU. desde el extranjero.

■ Qué Preparar

1. **Pasaporte válido** (y visa americana, si va a entrar al país)
2. **Enganche + reservas** — planee 25% de enganche más varios meses de pagos en reserva, documentados en estados de cuenta
3. **Comprobación de ingresos** de su país — le decimos exactamente el formato que el banco quiere
4. **Referencias de crédito** — reporte internacional o cartas de sus bancos
5. **Cuenta bancaria americana** — útil para el cierre y los pagos mensuales (lo orientamos para abrirla)

¿Va a transferir dinero del extranjero? Planee la transferencia con tiempo. El banco necesita documentar el origen de los fondos, y el cambio de divisas más la transferencia internacional toman tiempo. Empezar 30+ días antes mantiene su cierre a tiempo.

■ Preguntas Frecuentes

- **¿Puedo cerrar sin viajar a EE.UU.?** Muchas veces sí — el cierre remoto vía consulado americano o con poder notarial es común. Lo coordinamos con frecuencia.
- **¿Comprar propiedad me da estatus migratorio?** No — propiedad e inmigración son cosas separadas. Pero la compra es totalmente legal para extranjeros.
- **¿Y los impuestos?** La renta generada en EE.UU. es gravable aquí; hable con un contador especializado. Recomendamos profesionales que atienden inversionistas internacionales.
- **¿Las tasas son más altas?** Algo — es el precio de no exigir crédito americano. Muchos inversionistas refinancian después, conforme crean vínculos financieros en EE.UU.

■ Por Qué Hacerlo con Alvorada

El crédito Foreign National vive en el mercado mayorista, y los requisitos varían mucho entre bancos — enganche, reservas, qué documentos aceptan de su país. Nosotros comparamos más de 50 bancos, hablamos su idioma y ya guiamos a familias por este camino exacto.

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