

Comprar Casa como Familia de Estatus Mixto

Un cónyuge tiene SSN, el otro tiene ITIN — ¿pueden comprar? Sí. Las tres estructuras que usan las familias de estatus mixto, y cómo funciona la escritura para ambos.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Es una de las situaciones más comunes en nuestra comunidad, y una de las menos conversadas: un cónyuge tiene Social Security Number y permiso de trabajo o green card; el otro declara impuestos con ITIN. ¿La familia puede comprar casa? **Sí** — y hay más de una forma de estructurarlo. La elección correcta depende de cuál ingreso necesitan y de lo que los documentos de cada uno permiten.

■ Estructura 1: El Cónyuge con SSN Califica Solo

Si el ingreso y el crédito del cónyuge con SSN cargan el préstamo solos, el camino más limpio suele ser un préstamo estándar — FHA o conventional — solo a su nombre.

- **El cónyuge con ITIN aún puede estar en la escritura** — la propiedad de la casa y el préstamo son cosas separadas. Estar fuera del préstamo no significa estar fuera del deed.
- FHA en estados de bienes mancomunados puede contar las deudas del cónyuge que no firma — un detalle que revisamos desde el inicio (Georgia y Florida no son estados de bienes mancomunados, lo que simplifica).
- El mejor precio de las tres estructuras, porque usa programas estándar.

■ Estructura 2: Ambos Ingresos vía Préstamo ITIN

Si necesitan *ambos* ingresos, los prestamistas ITIN hacen el préstamo con el cónyuge de ITIN como titular o cotitular — esa es la finalidad del programa. Espere términos de programa ITIN: alrededor de 15%+ de enganche y tasa mayor que los programas de agencia (vea nuestra guía completa de ITIN). A veces la cuenta aún le gana a esperar años.

■ Estructura 3: Compre Ahora, Reestructure Después

El juego largo de muchas familias: compre hoy con la estructura que funciona, y **refinancie cuando los documentos mejoren**. El cónyuge que después consigue permiso de trabajo y SSN puede entrar a un

refinanciamiento convencional; un préstamo de programa ITIN puede cambiarse por uno de agencia más barato. La plusvalía construida mientras tanto se va con ustedes — esperar en la banca no construye nada.

Lo que el prestamista puede y no puede preguntar. La ley de crédito justo es clara: lo que importa para el préstamo es identificación, comprobación de ingresos y crédito — vía SSN o ITIN. Ser dueño de casa en EE. UU. es legal sin importar el estatus migratorio, y los prestamistas son empresas privadas, no autoridades de inmigración.

■ Notas Prácticas para Expedientes Mixtos

- **Ambos cónyuges deben declarar impuestos** — juntos o separados. Dos años de declaraciones consistentes son la base de cualquier estructura.
- **Construyan crédito a los dos nombres.** Incluso quien no firmará este préstamo debe construir score (vea nuestra guía de crédito) — abre la puerta del refinanciamiento después.
- **El enganche puede venir de cualquiera de los dos** — documentado normalmente (y los regalos de familia en el extranjero también funcionan; vea nuestra guía de dinero del extranjero).
- **Las decisiones de escritura tienen consecuencias legales** — la forma de titularidad afecta herencia y protección. Para situaciones fuera de lo común, una consulta rápida con abogado inmobiliario vale la pena.

Ella tiene green card y trabaja en un hospital; él tiene un negocio de pisos y declara con ITIN. El ingreso de ella sola calificó para un FHA con las mejores tasas — así que el préstamo quedó a su nombre, la escritura a nombre de los dos, y el ingreso del negocio de él quedó disponible para el siguiente paso de la familia: una compra DSCR de inversión dos años después, en una LLC.

■ Cada Familia Es un Expediente Distinto

Cuál estructura gana depende de ingresos, scores, ahorros y timing — no hay respuesta única, y la adivinanza equivocada cuesta dinero real. Cuéntenos la situación real de su familia y ponemos los caminos lado a lado, sin juicios, 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