

Opciones de Hipoteca para Inmigrantes

De Conventional y FHA a ITIN y Foreign National — todos los caminos a la casa propia en EE. UU., con o sin Social Security Number.

ENERO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Una de las frases que más escuchamos de familias inmigrantes en Georgia y Florida es: *"yo creía que no podía comprar casa aquí."* Tal vez usted no tiene Social Security Number. Tal vez su ingreso es en efectivo o por su propio negocio. Tal vez llegó hace poco y no tiene historial de crédito americano.

La buena noticia: **casi siempre existe un camino**. El mercado americano tiene programas para prácticamente todo estatus migratorio y situación de ingresos — el desafío es que la mayoría de los bancos solo ofrece uno o dos de ellos. Como bróker con más de 50 prestamistas aliados, nosotros vemos el menú completo.

■ Si Usted Tiene SSN y Autorización de Trabajo

Los residentes permanentes (green card) y portadores de visa con autorización de trabajo acceden a los mismos préstamos que los ciudadanos americanos — mismas tasas, mismos enganches:

- **Conventional** — enganche desde 3% con score 620+
- **FHA** — 3.5% de enganche con score 580+, más flexible con el crédito; el favorito de quien compra su primera casa
- **VA** — sin enganche para quien sirvió en las fuerzas armadas americanas
- **USDA** — sin enganche en áreas elegibles (más regiones de Georgia califican de lo que usted imagina)

Además del estatus, los prestamistas buscan **dos años de ingresos documentados** y un score de crédito americano. Si le falta uno de los dos, siga leyendo — todavía hay opciones.

■ Si Usted Tiene ITIN en Vez de SSN

El **ITIN** es el número que el IRS emite para declarar impuestos sin SSN. Si usted trabaja y declara con ITIN, puede comprar con un **préstamo ITIN**:

- Enganche desde alrededor de 15%
- No exige score americano — el crédito alternativo (renta, luz, teléfono) cuenta
- Ingresos comprobados con declaraciones de impuestos o estados de cuenta bancarios

- Para su residencia principal

Las tasas son más altas que las convencionales, pero construyen patrimonio e historial — y muchas familias refinancian a conventional después, si su estatus cambia.

■ Si Usted Vive Fuera de Estados Unidos

Los préstamos **Foreign National** permiten que no ciudadanos compren propiedad aquí sin SSN, sin ITIN y sin crédito americano:

- Pasaporte válido (y visa, cuando aplica) como identificación
- Enganche normalmente desde 25%
- Referencias de crédito internacionales y estados de cuenta de bancos de su país aceptados
- Para casa vacacional o inversión — muchos clientes en el extranjero compran propiedades de renta en Florida así

■ Si Usted Es Independiente o Recibe en Efectivo

Muchos empresarios latinos — limpieza, construcción, salón, transporte — deducen gastos y muestran ingresos bajos en la declaración. El banco tradicional ve el número bajo y dice que no. Dos programas lo resuelven:

- **Bank statement** — calificación por 12–24 meses de depósitos bancarios, sin declaración de impuestos
- **DSCR** (para propiedades de inversión) — calificación por la renta que genera la propiedad, sin documentación de ingresos personales

¿Cuál camino es el suyo? Normalmente se resume en tres preguntas: ¿Tiene SSN o ITIN? ¿Cómo comprueba ingresos? ¿Va a vivir en la propiedad? Con esas respuestas, generalmente identificamos su programa — y su enganche — en una llamada.

■ ¿Y el Crédito?

Su historial de su país no viene con usted — pero eso no es un callejón sin salida. Los programas ITIN y Foreign National aceptan crédito alternativo, y un score americano utilizable se puede construir en 6–12 meses. (Vea nuestro reporte *Cómo Construir Crédito en Estados Unidos*.)

■ Conclusión

El estatus migratorio cambia *cuál* programa usa — no *si* puede tener una casa. Las familias que lo logran son las que preguntan. Nuestro equipo explica cada opción en español y, como bróker, nunca estamos limitados a las reglas de un solo banco.

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