

## PASOS PARA OBTENER FINANCIAMIENTO EN ESTADOS UNIDOS:



Uno de los aspectos fundamentales a considerar, al decidir comprar bienes raíces en Miami, Florida, es la posibilidad de conseguir un préstamo hipotecario que permita adquirir una vivienda de forma sencilla.

Sin embargo, es común que los inversionistas internacionales desconozcan que, para facilitar y motivar su inversión en Estados Unidos, existen muchos bancos especializados en ofrecer préstamos a extranjeros.

Se estima que el 52% de las transacciones realizadas por inversionistas extranjeros en el sector inmobiliario, se realizan en efectivo. Insistimos en la importancia de contar con la asesoría de un agente inmobiliario especializado en compras por inversores extranjeros.

Lo primero que debes saber es que no necesitas ser residente para realizar la inversión. Por otro lado, las tasas de interés que ofrece el mercado estadounidense a la compra de bienes raíces es tan baja que muchos optan por financiar sus inversiones.

Para ayudarte a conocer más sobre esta opción, a continuación encontrarás detalles al respecto.

### CLAVES AL TRAMITAR UN FINANCIAMIENTO

1. Factores que determinan: pago inicial, plazos y tasas de interés

Antes de iniciar el proceso de compra de una propiedad en Estados Unidos, como inversor

extranjero, debes entender que hay factores que determinarán tu crédito hipotecario.

Estos factores, por lo general, son:

1. Nacionalidad.
2. Estatus legal en los Estados Unidos.
3. Historial de crédito.
4. Ingresos y cuentas bancarias.

En caso de que otro aspecto influya, tu agente inmobiliario especializado será el encargado de asesorarte para que nada te tome por sorpresa.

## 2. REQUISITOS PARA CONSEGUIR UNA HIPOTECA:

Otra de las grandes interrogantes, es cuáles son los requisitos para tramitar una hipoteca en un banco estadounidense siendo inversor extranjero.

Aunque podrían variar de una institución a otra, los requisitos son:

Todo inversor extranjero necesita presentar una copia de su pasaporte con una visa de turista o visa de inversionista vigente. Dependiendo de la nacionalidad del comprador, se requiere un visado.

Debes contar con un disponible (20 a 50% del valor de la vivienda) para el pago de la inicial. El porcentaje definitivo dependerá del tipo de propiedad que se esté comprando.

Deberá entregar prueba de ingresos. Estas pruebas son:

Últimos 2 o 3 estados de cuenta bancario del banco en su país. Cartas de referencia de su institución financiera en cualquier parte del mundo.

Certificación de ingresos expedidos por un contador. En caso de ser empleado, puede entregar los recibos de pago del empleador.

Confirmación de su domicilio.

Dos formas de identificación.

En algunas ocasiones piden la siguiente documentación adicional:

- a. Declaración de impuestos en su país de origen.
- b. Estados de cuentas en el banco.
- c. Prueba de empleo.

#### d. Balance personal.

Al igual que en el punto anterior, la asesoría del agente inmobiliario es fundamental durante este proceso. Antes de embarcarte a la solicitud del crédito, es necesario conocer todos los requisitos que debes consignar ante el prestamista.

### 3. Costos del préstamo

Los costos de obtención de un préstamo varían de una institución a otra. También influye la utilización de un corredor de hipotecas o Mortgage Broker.

#### LOS LINEAMIENTOS MÁS COMUNES SON LOS SIGUIENTES:

El trámite directo con un banco local suele ser más económico. Sin embargo, estará limitado a los productos específicos de esa organización.

El uso de corredor de hipotecas es muy común y, a pesar de tener un costo superior que ir directo a una institución financiera, tendrá la posibilidad escoger entre varias opciones.

Las condiciones varían, entre otras cosas, según los ingresos mensuales, deudas y cuentas bancarias del inversor. En caso de clientes que no tengan crédito establecido, es muy probable que tengan un interés mayor.

El pago inicial de la inversión varía según las siguientes condiciones:

#### a. Tipo de propiedad que desea adquirir

i. Casa - Vivienda Unifamiliar: El pago de entrada es menor.

Se ubica entre el 20 y 30%.

ii. Townhouse: Inicial mayor que las casas. Se estima entre 30 y 35%.

iii. Condominios: El pago inicial es entre 35 y 50%. Aunque en últimas transacciones hemos notado que el mercado está presentando modelos más atractivos con menos pago inicial.

#### b. Nacionalidad

i. Extranjeros sin crédito establecido en Estados Unidos, por lo general, necesitan un mínimo del 30% de inicial. Esta cantidad cambiará según el tipo de propiedad que desea comprar.