

Invierte en bienes raíces en *Estados Unidos*.

Crédito hipotecario DSCR pre-aprobado para inversionistas latinoamericanos. Sin SSN. Sin historial crediticio.

100% EN ESPAÑOL PROPIEDADES DESDE \$1M USD CIERRE EN 30 DÍAS

¿Qué es un crédito DSCR?

Un crédito DSCR (Debt Service Coverage Ratio) se aprueba con base en el flujo de efectivo de la propiedad, no en tus ingresos personales. Si la renta cubre el pago hipotecario, la propiedad califica por ti.

DSCR = Renta mensual bruta ÷ Pago mensual total (PITIA)

1.25	\$10,000 / \$8,000	EXCELENTE
1.00	\$10,000 / \$10,000	APROBADO
0.83	\$10,000 / \$12,000	EVALUABLE

El proceso en 4 pasos

01	02
Selección Elige una propiedad pre-evaluada con crédito ya calculado.	Pre-aprobación Tu crédito se calcula con la renta proyectada. Solo pasaporte e ingresos.

LO QUE SÍ NECESITAS

Pasaporte vigente
Comprobante de ingresos del país de origen
Declaración patrimonial
Cuenta bancaria internacional
RFC mexicano (o equivalente)

¿Por qué es diferente?

Sin SSN requerido No necesitas número de seguro social ni visa americana.	Sin tax returns Califica solo con el DSCR de la propiedad.
Conserva tus activos Tu capital puede permanecer en bancos extranjeros.	Hasta 75% LTV Financiamiento hasta 75% del valor. Enganche desde 25%.
Hasta \$3M USD Montos de préstamo hasta \$3 millones de dólares.	Cierre en 30 días Proceso ágil, sin burocracia bancaria tradicional.

03	04
Cierre remoto Escriturada a tu nombre o LLC con title insurance. Sin viajar.	Cash flow Property management opcional. Recibe ingreso mensual sin operar.

LO QUE NO NECESITAS

Social Security Number (SSN)
Historial crediticio americano
Declaraciones de impuestos de EE.UU.
Visa americana
Mover tu capital a Estados Unidos

Caso de estudio: *Coronado*, California

1730 Avenida Del Mundo #310 — A 20 minutos de la frontera con México

Precio de venta	\$2,225,000 USD
Tipo	2 Rec / 2 Baños / 1,355 sqft
Renta STR baja temporada	\$15,000 USD/mes
Renta STR alta temporada	\$19,000 USD/mes
HOA + Seguro + Impuestos	\$3,800 USD/mes

\$1,112,500	MONTO DEL PRÉSTAMO (50% LTV)
Tasa fija	7.25% — 30 años
Pago mensual (P&I)	\$7,970 USD
PITIA total	\$11,770 USD/mes

\$160,000
RENTA BRUTA ANUAL
10 meses x \$16,000 STR

\$141,240
COSTO ANUAL PITIA
12 meses x \$11,770

\$18,760
FLUJO NETO ESTIMADO
Cash flow positivo