

## **Guía Integral – Flujo de Calificación y Origenación de Préstamos para Clientes Extranjeros (Foreign Nationals)**

Versión interna – Capital Bankers

### **1. Fase 1 – Filtro inicial (embudo de calificación)**

Objetivo: realiza el primer contacto con el cliente (llamada o chat) y determina si cumple los requisitos mínimos para iniciar el proceso hipotecario. Si no cumple, cierra el flujo de manera cordial. Si cumple, el lead pasa al (Loan Officer) para continuar el proceso.

#### ***Requisitos mínimos indispensables***

- Pasaporte vigente
- Visa válida o capacidad de viajar a EE.UU.
- Capacidad para realizar transferencias internacionales trazables
- Mínimo 30% de cuota inicial
- Propósito de inversión o segunda vivienda
- Ingresos demostrables o propiedad con potencial DSCR
- Sin historial financiero adverso relevante
- Si no tiene LLC, se le puede ofrecer asistencia para su creación

### **2. Fase 2 – Documentos requeridos según tipo de préstamo**

Una vez el cliente cumple los requisitos iniciales, debe enviar la documentación correspondiente. Se le envían automáticamente los formatos de ejemplo según el tipo de préstamo.

#### ***Documentos básicos obligatorios***

- Pasaporte vigente
- Visa válida (si aplica)
- Prueba de fondos para la cuota inicial y reservas
- Extractos bancarios (últimos 2-3 meses)
- Prueba de residencia fuera de EE.UU.
- Referencia bancaria (se proporciona formato)
- Creación o documentos de la LLC (si aplica)

#### ***Documentos adicionales según tipo de préstamo***

- Préstamo Full Doc:
  - Carta del contador certificando ingresos (últimos 2 años y actual)
  - Carta de residencia certificando domicilio fuera de EE.UU. o recibo de servicios a su nombre



- Carta de referencia bancaria
- Licencia profesional del contador adjunta

- Préstamo DSCR:

- Hoja de cálculo del ingreso neto de renta contra hipoteca, si ya tiene una propiedad que a visto y podemos hacer calculos

### **3. Fase 3 – Evaluación y próximos pasos**

Una vez recibida la documentación, el equipo de Capital Bankers evalúa la información para determinar elegibilidad. Si el cliente es aprobado, el Loan Officer explican los pasos siguientes:

1. Buscar o confirmar la propiedad a comprar.
2. Solicitar avalúo (Appraisal) y cotizar seguro (HOI).
3. Firma de documentos de aprobación.
4. Transferencia del dinero restante al escrow o directamente al developer (si es nueva construcción).
5. Proceso de cierre (20–25 días en promedio).

### **4. Explicación del préstamo DSCR (Debt Service Coverage Ratio)**

El préstamo DSCR (Debt Service Coverage Ratio) está diseñado para inversionistas que adquieren propiedades generadoras de renta. A diferencia de los préstamos tradicionales, la aprobación depende del ingreso de la propiedad, no del ingreso personal del solicitante.

Fórmula DSCR:  $\text{Ingreso mensual de renta} \div \text{Pago mensual total (PITI)}$

Ejemplo: Si la renta mensual es \$3,000 y el pago PITI es \$2,500  $\rightarrow$  DSCR = 1.20. Esto significa que la propiedad genera un 20% más de ingresos que el pago de hipoteca, siendo elegible para financiamiento.

Ventajas:

- No requiere verificación de ingresos personales.
- Proceso rápido y flexible.
- Ideal para extranjeros con propiedades de renta estable.

Consideración: La tasa de interés es ligeramente superior a la de los préstamos Full Doc debido al menor nivel de documentación.



### **5. Cronograma general del proceso**

- Día 1–7: Precalificación y validación de documentos iniciales.
- Día 7–10: Revisión humana y emisión de term sheet.
- Día 8–15: Firma de documentos, transferencia de fondos y cierre. Si ya existe una propiedad con un contrato de compra firmado