



## FINANCIACIÓN PARA EXTRANJEROS E INVERSIONES RESIDENCIALES ÚNICAS

Por lo general, hoy en día los bancos son un poco más estrictos a la hora de conceder un préstamo a un extranjero. Como ya sabemos, el Gobierno Estadounidense ha incorporado el "US Patriot Act" que a la vez ha hecho prácticamente imposible para muchas casas de inversión operar con fondos extranjeros. Muchas de estas casas financieras han tenido que cerrar sus puertas, mientras que otras han encontrado muy difícil hacer negocio. La Sección 326 del "Patriot Act" afecta el proceso de préstamo hipotecario para solicitantes extranjeros de la siguiente manera:

**US PATRIOT ACT:** Procedimientos de Identificación del Cliente

La sección 326 trata sobre la Unificación y Consolidación de América, proporcionando las herramientas apropiadas para interpretar y obstruir actos de terrorismo como los del 2001. Las regulaciones que ponen en ejecución nos requieren verificar la identidad de cualquier persona que solicite un préstamo hipotecario de una manera razonable. Mantener los expedientes de la información adquirida para comprobar la identidad de la persona, incluyendo el nombre, la dirección y demás información pertinente. Determinar si la persona aparece en cualquier lista de terroristas conocidos o sospechosos o de alguna organización terrorista proporcionada a las instituciones financieras por cualquier agencia gubernamental.

### NOTA DEL "US PATRIOT ACT"

#### Verificación de Identidad

Verificamos la identidad de cualquier solicitante de préstamo hipotecario obteniendo la siguiente información:

- Nombre
- Fecha de nacimiento
- Dirección residencial o comercial
- Para personas estadounidenses: número de identificación de contribuyente (social security).
- Para persona no estadounidense: número de identificación de contribuyente, número de pasaporte y país en el cual fue emitido y cualquier otro documento con fotografía que acredite al solicitante.

### COMPROBACIÓN DE LISTA/CHECKLIST

A través de esta lista se comprueba si la persona aparece en alguna de las listas de terroristas conocidos u organizaciones terroristas. Además de asegurarse de que los fondos se mantienen en una institución financiera norteamericana por lo menos durante 60 días antes del cierre del préstamo hipotecario.

Por lo general, la documentación necesaria para un extranjero a la hora de obtener un préstamo hipotecario en los

EE.UU. varía de las hipotecas e instituciones bancarias. Lo típicamente requerido es lo siguiente:

- Carta de un contable verificando la cantidad mensual que factura el solicitante durante los dos últimos años.
- La carta de bancaria o comercial tiene el fin de establecer el mérito de crédito.
- Los extractos de cuenta donde figuran para mostrar la liquidez durante los 60 días anteriores al cierre del préstamo hipotecario. (no asegura ningún préstamo o depósitos inremontados)

Valoración Colateral: Informe de Solvencia Internacional para verificar con todos los Depósitos Internacionales.

Avisos de Revelación y Verdad en Préstamo de avisos para reflejar precio y término de préstamos para cumplir con Créditos para Vivienda y Acto de Procedimientos.

El solicitar un préstamo hipotecario puede hacer que el solicitante extranjero se sienta un tanto incomodo debido al "Patriot Act" y las estrictas políticas bancarias a la hora de verificar la fuente de los fondos de una transacción. Esto tan sólo asegura la seguridad de que los negocios se están llevando a cabo con la máxima integridad y honradez. En estos momentos los tipos de interés se encuentran muy bajos, como ya ocurrió en años anteriores y son estos precisos factores que contribuyen a que sea un muy buen momento para la inversión extranjera.

Otros obstáculos que encaran los bancos estadounidenses son el financiamiento de unidades-hotel de un condominio ya que estos son un cruce entre el concepto hotel y el condo. Este concepto ofrece todos los servicios de un hotel y permiten que los dueños de las unidades individuales alquilen a través del programa que el hotel ofrezca, compartiendo de esta manera los créditos necesarios y dándole al inversor una apreciación inmobiliaria. Sin embargo, el concepto de hotel-condo es muy difícil de financiar, ya que la mayoría de los bancos no entiende el concepto de desarrollo y del uso comercial de una propiedad residencial. Por otro lado, si existen bancos que lo hacen, pero tienen pautas muy estrictas a la hora de financiar, restringiendo la cantidad a pedir y aumentando el tipo de interés, ya que para ellos el riesgo es muy alto.

Por otro lado, la mayoría de los préstamos destinados a hotel-condo están siendo estructurados por bancos con especialidades en concreto y estos últimos lamentablemente no están siendo anunciados en todas partes. Es por esto que no está de más tener un asesor que no sólo tenga las herramientas pero además el "know how" para así poderle asistir por las complicadas avenidas de bienes inmuebles y poder conseguirle el mejor precio posible y un retorno favorable a su inversión.

Internacional Mortgage Investors, Inc. es una casa licenciada en corretaje de hipotecas que durante catorce años ha estado trabajando con clientela extranjera. Contamos con la experiencia necesaria para asistirle en cualquiera de las diferentes avenidas de inversión a escala nacional.

Si tiene alguna pregunta no dude en contactarnos a través de:

info@i-mi.com o llámenos al 305.361.7770. Las oficinas quedan ubicadas en el 328 de Crandon Boulevard, Suite 225 en Key Biscayne, FL 33314.