

# GUÍA PARA INVERTIR

CON UN CRÉDITO  
HIPOTECARIO



  
**MAC APONTE**  
MORTGAGE . TAX . REAL ESTATE

# ¿QUE ES UN CRÉDITO?

A la hora de comprar una propiedad de inversión hay que analizar diferentes puntos importantes tales como: **localidad** de la propiedad, **tipo** de propiedad y el **rendimiento** esperado de la inversión de la propiedad. Sin embargo, para maximizar tu inversión es preferible que utilices **financiamiento bancario**.

Uno de los beneficios que te proporciona el tomar un crédito al momento de comprar o invertir en una propiedad es conseguir un **apalancamiento financiero**. Por tanto, hay que analizar las posibilidades de crédito bancario y determinar cuál es la más conveniente y beneficiosa para tu inversión.

Recuerda que al utilizar el apalancamiento bancario puedes crecer tu inversión, y en vez de comprar **una sola casa en efectivo**, podrías comprar **dos o tres propiedades**, de esta forma podrías generar mayor retorno de inversión.

**El Crédito para Inversionistas en Bienes Raíces** está diseñado para comprar o refinanciar propiedades de inversión, en las cuales se desea permanecer por un tiempo con propósito de negocio.



# TIPOS DE CRÉDITOS

## 1. Crédito Convencional 80 LTV:

- **20% inicial**
- Crédito para inversionistas con mayores requisitos y diferentes estándares al préstamo convencional tradicional. **Este crédito requiere más inicial y mayor puntaje de crédito (FICO)**
- Es la opción de financiamiento **más frecuente** para inversionistas. Solo aplica a inversionistas nacionales.

## REQUISITOS

- 20 % inicial
- 45 % Relación de Deudas e Ingresos
- Valoración de la Propiedad
- Dos años de Impuestos Federales
- Dos meses de Estados Bancarios

# TIPOS DE CRÉDITOS

## 2. Crédito DSCR 70-80 LTV :

- 20-30% inicial.
- Crédito usado para propósito de negocios de renta corta, propiedades comerciales y multifamiliares.
- La proporción DSCR mide el flujo de efectivo necesario para cubrir las obligaciones.
- Posee intereses más altos, es un crédito de mayor riesgo para el prestamista, ya que se basa en la rentabilidad de la propiedad.

## REQUISITOS

- 25-30% Inicial
- Valoración de la Propiedad basado en Ingreso de rentas de la propiedad
- 80 % LTV para compras y refinanciamiento y 75% para obtener efectivo
- Créditos hasta \$2MM
- No se necesitan ingresos ni verificación de activos
- Se necesitan reservas

# TIPOS DE CRÉDITOS

## 3. Crédito Hard Money Loan :

- **30-35 % inicial.**
- Créditos que se usan como **ultimo recurso** o un crédito de corto plazo.
- Recursos provienen de capital de inversionistas privados.
- Crédito se basa en el **valor de la propiedad** y no en el puntaje de crédito de la persona ni los ingresos
- Los **intereses son más altos** que el Programa DSCR. El pago mensual se basa en repago de interes unicamente.

## REQUISITOS

- Licencia de Conducir y pasaporte.
- Documentos de su entidad legal.
- Estado de cuenta de impuestos sobre la propiedad.
- Evidencia de Seguro de la propiedad
- Seguro Social para el reporte de crédito.
- Reservas (3 or 6 PITI)





**MAC APONTE**

MORTGAGE . TAX . REAL ESTATE

## CON ESTA GUÍA

ahora podrás invertir en tu futuro

¡Contáctame para tu **asesoría** completa!



+1 (787) 433-7373



[info@macaponteadvisors.com](mailto:info@macaponteadvisors.com)



[www.thefashionlender.com](http://www.thefashionlender.com)

