



GUÍA GRATUITA

PARA INVERSIONISTAS INTERNACIONALES

Compra tu Casa en EE.UU. desde tu País

La guía completa para entender el préstamo Foreign National y tener tu propia casa en Houston, Texas. Sin vivir aquí. Sin complicaciones. Con información clara.



Jhoana Olarte

TEAM LEADER · J SIGNATURE GROUP

www.jsignaturegroup.com

CARTA DE JHOANA

Hola, mis queridos amigos

Si estás leyendo esto es porque alguna vez te preguntaste si de verdad se puede comprar casa en Estados Unidos sin vivir aquí. La respuesta es sí. Claro que se puede.

Hay mucha información confusa sobre este tema. Muchas personas creen que necesitan residencia, papeles especiales, o trámites imposibles. Créanme que no es así. Existe un préstamo hecho para ti: se llama **Foreign National**, y es para inversionistas internacionales como tú.

En esta guía te lo vamos a explicar todo sin tecnicismos. Qué es, qué necesitas, cómo funciona el proceso, y en qué partes de Houston te conviene mirar. Todo en palabras simples.

Acompáñenme. Vamos paso a paso. Nosotros estamos aquí para ayudarlos.

Jhoana Olarte

TEAM LEADER

Lo que verás

- 01 ¿Qué es Foreign National?
- 02 Mito vs. Realidad
- 03 Los 3 requisitos principales
- 04 Houston por zonas
- 05 Lo que nadie te dice antes de comprar
- 06 El proceso paso a paso
- 07 Preguntas frecuentes

"NO TENGAN MIEDO DE PREGUNTAR.
PARA ESO ESTAMOS NOSOTROS."

01

SECCIÓN UNO

¿Qué es un Préstamo Foreign National?

En palabras simples: es un préstamo hecho para personas que viven fuera de Estados Unidos pero quieren comprar casa aquí. No necesitas residencia, ni green card, ni número de seguro social. Solo necesitas pasaporte y visa.

**TASAS DE INTERÉS MUY BUENAS**

Las tasas están muy parecidas a como si fueras ciudadano americano. Mucho más bajas que en Colombia, Chile y la mayoría de países latinoamericanos.

**PRÉSTAMO A 30 AÑOS FIJO**

Tu tasa no cambia en toda la vida del préstamo. Y si quieres pagarlo antes, lo puedes hacer sin penalidades.

**ÚSALA COMO QUIERAS**

Para rentarla, para venir de vacaciones, o dejarla como inversión a largo plazo. Tú decides el uso.

**A TU NOMBRE O POR LLC**

Puedes comprar la casa a tu nombre personal o crear una empresa LLC. Cada opción tiene ventajas. Te ayudamos a elegir.

¿POR QUÉ EXISTE ESTE PRÉSTAMO?

Porque el sistema financiero americano **quiere** atraer inversionistas como tú. Por eso te ofrece condiciones muy parecidas a las que recibe un cliente que vive aquí. No es un préstamo "de segunda categoría". Es una opción real, sólida y pensada para ti.

02

SECCIÓN DOS

Mito vs. Realidad

Hay muchos mitos sobre comprar casa en Estados Unidos siendo extranjero. Aquí te los aclaramos todos. Para que no dejes de dar un paso importante por miedos que no tienen razón de ser.

LO QUE LA GENTE CREE	LA VERDAD
<i>Necesito residencia o green card.</i>	Solo necesitas pasaporte y visa vigentes. La visa puede ser de turista.
<i>Tengo que venir a EE.UU. para todo.</i>	Todo se hace por Zoom y firma digital. Puedes venir al cierre si quieres, pero no es obligatorio.
<i>Las tasas de interés son altísimas para extranjeros.</i>	Las tasas están muy parecidas a como si fueras ciudadano americano.
<i>Necesito tener cuenta bancaria en EE.UU. desde antes.</i>	No es requisito previo. Los fondos pueden ser transferidos mientras estamos en el proceso de compra.
<i>El proceso es complicado y toma años.</i>	Es más sencillo de lo que parece. Te acompañamos paso a paso, 100% en español.
<i>Tengo que pagar la casa de contado.</i>	Con 30% de enganche financias el resto a 30 años fijos.

03

SECCIÓN TRES · LO MÁS IMPORTANTE

Los 3 Requisitos Principales

Esto es lo más importante que quiero que tengan en cuenta. Con estos tres requisitos ya pueden empezar. Todo lo demás es complementario y nosotros los guiamos en el camino.

01

Pasaporte Vigente

Tu pasaporte del país de origen, que no esté vencido. Es el documento básico que comprueba quién eres ante el banco y la compañía de título.

DOCUMENTO DE IDENTIDAD

02

Visa Vigente de EE.UU.

Puede ser visa de turista, que es la más común. No necesitas ningún otro tipo de visa especial. Con la B1/B2 es suficiente para calificar.

VISA TURISTA ACEPTADA

03

2 Meses de Estados Bancarios · Cuenta Americana

Dos meses de estados de cuenta de un banco en Estados Unidos que muestren el **30% de enganche** más reservas. **Y una excelente noticia:** si aún no tienes cuenta aquí, los fondos pueden ser transferidos mientras estamos en el proceso de compra.

30% ENGANCHE · TRANSFERIBLE EN EL PROCESO

PARA QUE LO TENGAN EN CUENTA

El enganche se mueve entre 20% y 30% según tu perfil y el tipo de préstamo. Los gastos de cierre van aparte. Si compras con LLC o con cuenta fuera de EE.UU., los términos cambian un poquito. Por eso la primera conversación por Zoom es tan importante: ahí definimos la mejor estrategia para ti.

04

SECCIÓN CUATRO

Houston por Zonas

Houston es la ciudad más grande de Texas. Cada zona tiene su propia personalidad, precios y beneficios. Aquí te damos un mapa mental rápido para que sepas por dónde empezar a mirar.

NOROESTE

Katy

Reconocida por sus excelentes escuelas. Muchas familias latinas. Gran crecimiento en construcción nueva. Una de las zonas más buscadas.

OESTE

Fulshear

En expansión acelerada. Escuelas de alto nivel y comunidades nuevas muy bien diseñadas. Ideal si buscas plusvalía a futuro.

NOROESTE

Cypress

Área familiar con muchas opciones. Buenas escuelas, precios competitivos y varias constructoras de renombre.

NORTE

Tomball · Spring

Áreas más arboladas y tranquilas. Mucho crecimiento, precios accesibles y cercanía a zonas comerciales.

SUROESTE

Richmond

Zona desarrollada con buenas comunidades. Las áreas más al sur están todavía en desarrollo, ideal para inversión a largo plazo.

SUR · COSTA

Galveston

Si quieres casa cerca de la playa, aquí está la opción. Atención: los seguros suelen ser más altos por la zona costera.

LO MÁS IMPORTANTE ES EL ÁREA

La casa la puedes arreglar. El área, no. Muchas constructoras tienen el mismo modelo de casa en diferentes zonas de Houston. Así que primero elige el área que mejor se ajuste a ti y tu familia, y después escogemos la casa.

05

SECCIÓN CINCO

Lo que Nadie te Dice Antes de Comprar

Esta es la parte que muchos agentes se saltan. Y es justo lo que más te puede ayudar a tomar una buena decisión. Léelo con calma.

!

LOS IMPUESTOS DE LA CASA EN TEXAS

En casa nueva el impuesto anual es aprox. 3% del valor de la casa. Ejemplo: casa de \$300,000 = unos \$9,000 al año en impuestos. Esto afecta tu pago mensual. Por eso es tan importante revisar los números primero.

!

SHORT-TERM RENTAL (AIRBNB) NO SIEMPRE SE PERMITE

Muchas comunidades nuevas NO permiten rentar la casa por días (tipo Airbnb). Si ese es tu plan, tienes que revisar las reglas del HOA antes de comprar. Si no, te llevas una sorpresa grande. Nosotros te ayudamos a verificarlo.

!

ZONAS DE INUNDACIÓN

Buena noticia: muchas comunidades nuevas han elevado sus terrenos fuera de zonas de inundación. Pero no es regla para todas. Siempre verifica antes, porque afecta el seguro y la reventa.

!

SI VIENES A VISITAR, PLANIFICA BIEN

Houston es enorme. Las distancias entre zonas son largas. No veas más de 4 áreas en un día, o no rendirás. Reserva auto y hotel cerca de la zona que te interesa, y agenda todo con anticipación. Nosotros te armamos el plan.

LOS NÚMEROS NO MIENTEN

Si compras para inversión, lo primero es revisar los números con la financiera. Saber el pago mensual real, incluyendo impuestos y seguro. Así sabrás si la renta cubre el pago o si vas a tener que poner de tu bolsillo. No compres sin este análisis. Nosotros lo hacemos contigo.

06

SECCIÓN SEIS

El Proceso Paso a Paso

Así es como trabajamos contigo desde el primer día. Todo se hace desde tu país, sin viajar, sin presión. Paso a paso, juntos.

1

ZOOM INICIAL · SIN COSTO

Una videollamada de 20 a 30 minutos. Revisamos tu situación, tus objetivos y te explicamos lo que sí se puede hacer. Sin costo. Sin compromiso.

2

PRE-APROBACIÓN CON LA PRESTAMISTA

La prestamista revisa tus documentos y te dice exactamente por cuánto calificas. Es el paso más importante: con este número sabes qué casa puedes comprar.

3

BUSCAMOS TU CASA JUNTOS

Te mostramos opciones que se ajustan a tu presupuesto y objetivo: inversión, renta o vacaciones. Casa nueva o de reventa, lo que mejor te convenga.

4

OFERTA Y CONTRATO

Elegimos la casa, negociamos precio y créditos del vendedor, y firmamos el contrato. Todo por firma digital, desde donde estés.

5

INSPECCIÓN, AVALÚO Y ANÁLISIS DE RENTA

Un experto revisa la casa y una compañía especializada calcula la renta proyectada. Este número te dice cuánto podrías ganar mensualmente si la rentas.

6

CIERRE Y LLAVES EN MANO

Firmas el cierre, transfieres el enganche y los gastos de cierre, y listo. Ya tienes tu casa en Estados Unidos. Eso no tiene precio.

07

SECCIÓN SIETE

Preguntas Frecuentes

Estas son las preguntas que más nos hacen nuestros clientes internacionales. Si tienes otras dudas, no tengan miedo de escribirnos. Para eso estamos nosotros.

P · ¿Necesito venir a Estados Unidos para el proceso?

No. Todo se hace por Zoom y firma digital. Si quieres venir al cierre, perfecto. Si no, también está bien. Muchos clientes nuestros firmaron todo desde su país.

P · ¿Tengo que tener cuenta bancaria en EE.UU. antes de empezar?

No. Los fondos pueden ser transferidos mientras estamos en el proceso de compra. Hay bancos que permiten abrir cuenta sin residir aquí. Nosotros te guiamos para que no pierdas tiempo.

P · ¿Puedo rentar la propiedad apenas cierre la compra?

Sí, pero ojo: no todas las comunidades permiten Airbnb o renta por días. Renta anual normalmente sí. Antes de comprar, revisamos las reglas de la comunidad para confirmar.

P · ¿Cuánto son los gastos de cierre aparte del enganche?

Entre 2% y 4% del precio de la casa, aproximadamente. Cubre impuestos, seguro de título y costos del lender. Muchas veces negociamos créditos del vendedor para reducirlos.

P · ¿Es mejor comprar a mi nombre o con LLC?

Depende de tu objetivo. Si es inversión pura, la LLC suele ser mejor por protección legal. Si es casa vacacional, tu nombre personal funciona. En el Zoom te explicamos qué te conviene.

"CRÉANME QUE ESTO ES MÁS FÁCIL
DE LO QUE SE CREE."



TU PRÓXIMO PASO

Agenda tu Evaluación Gratuita por Zoom

Sin costo. Sin compromiso. Sin necesidad de venir a Estados Unidos. En 20 minutos tendrás claridad total sobre qué puedes comprar y cómo empezar.

LLÁMANOS

832-924-
2724

VISÍTANOS

jsignaturegroup
.com

WHATSAPP

Escribe
"INTERNACIONAL"

AGENDA TU ZOOM

KATY · FULSHEAR · CYPRESS · TOMBALL · HOUSTON