

Worksheet · Underwriting Directo

Los 6 números obligatorios antes de firmar oferta

Cómo usar: Llena este worksheet completo para cada propiedad de inversión antes de firmar oferta. Sin los 6 números en negro, no compres. Este ejercicio de 45-60 minutos evita compras emocionales que cuestan miles.

Los 6 números obligatorios

1 · Cap rate

NOI anual dividido entre precio de compra. Mide retorno sin considerar apalancamiento. Umbral típico: 5-7% mínimo según mercado. Menos = probablemente sobrevaluada.

2 · Cash-on-cash año 1

Cash flow neto anual dividido entre efectivo invertido (down payment + closing costs). Mide retorno sobre dinero real invertido. Umbral típico: 6-10% mínimo. Negativo el primer año = requiere plan claro.

3 · DSCR

NOI dividido entre servicio de deuda anual. Mide capacidad de pagar hipoteca desde renta. Prestamistas comerciales requieren mínimo 1.20. Menos = riesgo alto y probablemente sin financiamiento.

4 · Break-even occupancy

Porcentaje de ocupación necesario para cubrir todos los gastos + servicio de deuda. Umbral típico: máximo 85%. Más alto = poca margen para vacancias.

5 · IRR 5 años base case

Modela renta bruta creciendo 3-4% anual, apreciación 3-4% anual, gastos creciendo 2-3% anual. Umbral típico: 12-18% base case.

6 · IRR 5 años bear case

Modela apreciación 0% anual, renta creciendo 1% anual, gastos 4% anual. Si IRR bear case es negativo, la propiedad es demasiado riesgosa.

Plantilla de trabajo

Elemento	Valor
Precio de compra	
Down payment (%)	
Down payment (\$)	
Closing costs (2-4% típico)	
Renta bruta mensual	
Renta bruta anual	
Vacancia estimada (5-10%)	
Renta efectiva anual	
Mantenimiento + reparaciones (10-15% renta)	
Property management (8-10% renta)	
Impuesto de propiedad anual	
Seguro anual	
Utilities/HOA/otros	
Total gastos operativos	
NOI	
Tasa hipoteca + plazo	
Pago mensual hipoteca	
Servicio deuda anual	
Cash flow neto anual	

Software profesional (STESSA, DealCheck, Roofstock) genera estos 6 números y el IRR proyectado en 20-30 minutos por propiedad si tienes los inputs listos. Vale suscripción \$30-100/mes si estás evaluando 3+ propiedades al año.