

TOOLKIT INVERSIONISTA · CHECKLIST DE 9 PUNTOS

Checklist de Calificación DSCR

Evalúa tu propiedad de inversión con los mismos nueve puntos que usamos para precalificar un deal DSCR — antes de enviar una solicitud.

Por qué funciona DSCR

Los préstamos DSCR califican a la propiedad, no a tu ingreso personal. Sin W-2, sin declaraciones de impuestos, sin DTI. Si la renta cubre el servicio de la deuda, el deal funciona.

1. Tipo de propiedad

Aceptadas: SFR, 2-4 unidades, condos (warrantable), townhomes y rentas vacacionales en la mayoría de los mercados. Evitar: terrenos rurales, casas manufacturadas anteriores a 1976 o propiedades con violaciones activas de código.

2. Ratio DSCR mínimo

La mayoría de los prestamistas exigen **DSCR** ≥ 1.00 . Mejor pricing en 1.20+. Fórmula: renta bruta mensual \div PITIA (capital, interés, impuestos, seguro, cuotas de asociación).

3. Enganche y reservas

- Compra: 20–25% de enganche mínimo.
- Refinanciamiento cash-out: mantener LTV ≤ 70 –75%.
- Reservas: 3–6 meses de PITIA en cuentas líquidas.

4. Perfil crediticio

- FICO medio ≥ 680 (mejor pricing en 720+).
- Sin bancarrota en los últimos 4 años.
- Sin pagos hipotecarios atrasados en los últimos 12 meses.

5. Documentación de renta

Un contrato firmado a renta de mercado, O un anexo 1007 del avalúo. Rentas vacacionales: 12 meses de historial AirDNA / plataformas de booking.

6. Vesting del título

Se permite vesting en LLC (y suele ser preferido). La LLC debe estar en buen estado en su estado de formación; operating agreement y EIN son requeridos al cierre.

7. Avalúo y valuación

Avalúo completo con rentas comparables. Prepárate para una brecha de valuación de 1–3% en mercados competitivos.

8. Seguro

Póliza landlord (DP-3) con cobertura de pérdida de rentas. Mercados costeros: confirma disponibilidad de viento/inundación antes de fijar la tasa.

9. Estrategia de salida

Defínela antes de aplicar: hold a largo plazo, refinanciamiento BRRRR o intercambio 1031. Cada camino define el plazo, la penalidad de prepago y la selección del programa.

¿Listo para ponerlo en acción?

Agenda una llamada estratégica gratuita de 30 minutos. Revisaremos tu expediente, identificaremos el programa correcto y definiremos un calendario realista. Escribe a nayeli@range-mortgage.com o visita range-mortgage.com/contacto.