

## Explicación del funcionamiento de un préstamo DSCR

### 1. Definición general

Un préstamo DSCR (Debt Service Coverage Ratio) es un tipo de préstamo hipotecario para inversión que no depende del ingreso personal del prestatario, sino del flujo de efectivo que genera la propiedad. En lugar de revisar los ingresos del solicitante, el prestamista analiza si los ingresos por renta del inmueble son suficientes para cubrir el pago total del préstamo (PITI).

### 2. Concepto clave: DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

El DSCR mide la capacidad de la propiedad para cubrir su deuda con los ingresos que produce.

Fórmula:

$$\text{DSCR} = \text{Ingreso Neto de la Propiedad} / \text{Pago Mensual Total (PITI)}$$

Donde:

- Ingreso Neto de la Propiedad (NOI) = Ingresos de renta mensual menos gastos operativos (mantenimiento, administración, HOA, etc.)
- PITI = Principal + Interés + Impuestos de propiedad + Seguro de vivienda.

### 3. Interpretación del resultado

DSCR = 1.00 → La propiedad genera justo lo necesario para cubrir el pago total.

DSCR > 1.00 → La propiedad genera más ingresos de lo necesario (flujo positivo).

DSCR < 1.00 → Los ingresos no alcanzan para cubrir los pagos (riesgo alto).

Ejemplo:

Si la propiedad genera \$3,000/mes netos y el PITI es \$2,500:

$\text{DSCR} = 3,000 / 2,500 = 1.20$  → La propiedad genera un 20% más de lo necesario.

### 4. Umbrales comunes

Los prestamistas suelen requerir un DSCR mínimo entre 1.00 y 1.25, aunque algunos programas aceptan DSCR menores (ej. 0.85) a cambio de tasas más altas o mayores pagos iniciales.

### 5. Características principales

- No se verifican ingresos personales ni declaraciones de impuestos.
- El préstamo se aprueba en función del flujo de efectivo del inmueble.
- Puede estar a nombre personal o de una LLC.
- Ideal para inversionistas nacionales o extranjeros.
- Down payment: normalmente entre 20% y 30%.

- Plazo: hasta 30 años, con tasa fija o ajustable.
- Aplicable a propiedades de renta tradicional o de corta duración (Airbnb, VRBO, etc.).

## 6. Documentación típica

- Contrato de renta o estimado de renta por “appraisal rent schedule” (form 1007 o 1025).
- Extractos bancarios para fondos de cierre.
- Documentación de la entidad prestataria (si es LLC).
- Identificación válida y evidencia de fondos.

## 7. Beneficios para el inversionista

- Permite calificar sin mostrar ingresos personales.
- Facilita estructurar inversiones bajo LLC o corporaciones.
- Escalable: permite adquirir varias propiedades sin afectar el DTI personal.
- Evaluación basada 100% en la performance del activo.

## 8. Riesgos y consideraciones

- Tasas de interés más altas que un préstamo residencial convencional.
- Requiere que el inmueble mantenga ingresos estables.
- Menor flexibilidad si los ingresos por renta bajan o hay vacancia prolongada.

## 9. Ejemplo práctico

Propiedad en Miami:

Precio: \$500,000

Down payment: 25% (\$125,000)

Préstamo: \$375,000

Tasa: 7.25% fijo

Pago PITI mensual: \$2,850

Renta bruta mensual: \$3,300

Gastos operativos: \$200

NOI = \$3,100

DSCR =  $3,100 / 2,850 = 1.09 \rightarrow$  Califica porque el DSCR es mayor a 1.00.

## 10. Conclusión

El préstamo DSCR está diseñado para inversionistas inmobiliarios, especialmente internacionales o con múltiples propiedades, que buscan apalancarse en base al flujo de efectivo del activo y no a sus ingresos personales. El análisis gira en torno a si la propiedad puede pagarse sola con sus rentas (PITI incluido).