

## Plantilla Gratuita: Checklist para Evaluar Propiedades Inmobiliarias

Esta plantilla te ayudará a analizar cualquier propiedad y determinar si es una buena oportunidad de inversión. Sigue estos pasos y asegúrate de tomar decisiones informadas.

---

### Información General de la Propiedad

- Dirección: \_\_\_\_\_
  - Tipo de Propiedad:
    - Residencial
    - Multifamiliar
    - Comercial
  - Precio de Venta: \_\_\_\_\_
  - Año de Construcción: \_\_\_\_\_
  - Tamaño (m<sup>2</sup> o ft<sup>2</sup>): \_\_\_\_\_
  - Número de Habitaciones: \_\_\_\_\_
  - Número de Baños: \_\_\_\_\_
- 

### Factores Financieros

#### 1. Cap Rate (Tasa de Capitalización):

- Ingresos Anuales por Alquiler: \_\_\_\_\_
- Gastos Anuales Totales (Impuestos, Mantenimiento, Seguro):  
\_\_\_\_\_
- Fórmula:  $\text{Cap Rate} = (\text{Ingresos Netos Operativos} \div \text{Precio de la Propiedad}) \times 100$

- Resultado: \_\_\_\_\_

## 2. Flujo de Caja (Cash Flow):

- Ingresos Mensuales por Alquiler: \_\_\_\_\_
- Hipoteca Mensual (incluye impuestos y seguro):  
\_\_\_\_\_
- Fórmula: Flujo de Caja = Ingresos Mensuales - Hipoteca Mensual
- Resultado: \_\_\_\_\_

## 3. ROI (Retorno de Inversión):

- Inversión Inicial (Enganche + Gastos de Cierre):  
\_\_\_\_\_
- Ganancia Neta Anual (Flujo de Caja x 12): \_\_\_\_\_
- Fórmula:  $ROI = (Ganancia\ Neta \div Inversión\ Inicial) \times 100$
- Resultado: \_\_\_\_\_

## 4. Tasa de Vacancia:

- Porcentaje estimado de tiempo sin inquilinos:  
\_\_\_\_\_
- ¿Cómo afecta al flujo de caja? \_\_\_\_\_

---

## Ubicación y Mercado

### 1. Ubicación:

- Cercanía a servicios importantes:
  - [ ] Escuelas
  - [ ] Hospitales
  - [ ] Centros Comerciales

Transporte Público

Parques

## 2. Crecimiento del Mercado:

- **Apreciación Anual Promedio en la Zona (%):** \_\_\_\_\_
- **Demanda de Alquileres (alta/media/baja):** \_\_\_\_\_

## 3. Impuestos y Regulaciones Locales:

- **Impuestos Anuales sobre la Propiedad:** \_\_\_\_\_
  - **Restricciones legales o de zonificación:** \_\_\_\_\_
- 

## Condición de la Propiedad

### 1. Estado General:

- Excelente
- Bueno
- Necesita Reparaciones

### 2. Estimación de Reparaciones:

- **Techo:** \_\_\_\_\_
  - **Plomería:** \_\_\_\_\_
  - **Electricidad:** \_\_\_\_\_
  - **Renovaciones (cocina, baños, pintura):** \_\_\_\_\_
  - **Total, Estimado de Reparaciones:** \_\_\_\_\_
- 

## Estrategia de Salida

### 1. Plan de Uso:

- Alquiler a Largo Plazo
- Alquiler a Corto Plazo (Airbnb)
- Reparar y Revender (Fix and Flip)

## 2. Plan de Salida:

- ¿Cuánto tiempo planeas mantener la propiedad?  
\_\_\_\_\_
- ¿En qué momento planeas venderla o refinanciarla?  
\_\_\_\_\_

---

## Resumen Final

### 1. Principales Ventajas de la Propiedad:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

### 2. Principales Riesgos o Desventajas:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

### 3. Decisión:

- Continuar con la inversión
  - Realizar más análisis
  - Rechazar la oportunidad
-