

Ejercicios Prácticos: Ingreso Operativo Bruto

- Creado por: [Avalor Bienes Raíces](#)

Vamos a desarrollar tres ejercicios utilizando el Ingreso Operativo Bruto (IOB) para entender mejor cómo calcularlo y analizar diferentes escenarios en propiedades de bienes raíces.



Bienes Raíces

¿Cansado de vivir preocupado por tu futuro y Seguridad...

comojugarmonopolio.com

- Seguinos en nuestra pagina web: [Haz Click Aqui](#)

Ejercicio 1

Tienes una propiedad con 12 unidades con las siguientes rentas:

- Unidades #1 a #4: \$1,400 al mes.
- Unidad #5: \$1,200 al mes, incrementándose a \$1,350 al mes en el mes 10.
- Unidades #6 a #9: \$1,600 al mes.
- Unidad #10: Vacante, valor en el mercado \$1,500 al mes.
- Unidad #11: \$1,600 al mes, vacante al final del noveno mes. Valor en el mercado \$1,600 al mes.
- Unidad #12: \$1,275 al mes.

Estimas una vacancia y pérdida del 10%. ¿Cuál es el IOB de la propiedad y el porcentaje de vacancia suena razonable?

Solución:

1. ****Ingreso Potencial Bruto (IPB):****

- IPB Unidad #1 a #4: $(\$1,400 \times 12 \times 4) = \$67,200$
- IPB Unidad #5: $(\$1,200 \times 9) + (\$1,350 \times 3) = \$10,800 + \$4,050 = \$14,850$
- IPB Unidad #6 a #9: $(\$1,600 \times 12 \times 4) = \$76,800$
- IPB Unidad #10: $(\$1,500 \times 12) = \$18,000$
- IPB Unidad #11: $(\$1,600 \times 9) + (\$1,600 \times 3) = \$14,400 + \$4,800 = \$19,200$
- IPB Unidad #12: $(\$1,275 \times 12) = \$15,300$

****IPB Total**** = $\$67,200 + \$14,850 + \$76,800 + \$18,000 + \$19,200 + \$15,300 = \$211,350$

2. ****Vacancia y Pérdidas****:

$$\text{Vacancia y pérdidas} = \text{IPB} \times \% \text{ estimado de vacancia} = \$211,350 \times 0.10 = \$21,135$$

3. ****Ingreso Operativo Bruto (IOB)****:

$$\text{IOB} = \text{IPB} - \text{Vacancia y pérdidas} = \$211,350 - \$21,135 = \$190,215$$

Análisis del Porcentaje de Vacancia:

El 10% de vacancia es una estimación razonable, pero dependerá del mercado y la ubicación de la propiedad. Es importante monitorear continuamente las tasas de vacancia y ajustarlas según las condiciones del mercado.

Ejercicio 2

Una de tus propiedades espera tener un Ingreso Potencial Bruto el próximo año de \$38,000. Estimas que la vacancia y pérdida será del 3%. ¿Cuál será tu IOB?

Solución:

1. ****Vacancia y Pérdida****:

$$\text{Vacancia y pérdida} = \$38,000 \times 0.03 = \$1,140$$

2. ****Ingreso Operativo Bruto (IOB)****:

$$\text{IOB} = \$38,000 - \$1,140 = \$36,860$$

Ejercicio 3

El IPB de una de tus propiedades es de \$50,000. Esperas que esa cantidad aumente un 2% en cada uno de los siguientes dos años, un 3% en los siguientes dos años, y finalmente un 4% en el quinto año. También esperas que la vacancia y pérdida será del 3% cada año. ¿Cuál es tu IOB proyectado para cada uno de los cinco años?

Solución:

1. **Cálculo del IPB para cada año:**

- **Año 1:** $\$50,000 \times 1.02 = \$51,000$

- **Año 2:** $\$51,000 \times 1.02 = \$52,020$

- **Año 3:** $\$52,020 \times 1.03 = \$53,580.60$

- **Año 4:** $\$53,580.60 \times 1.03 = \$55,187.02$

- **Año 5:** $\$55,187.02 \times 1.04 = \$57,394.50$

2. **Cálculo de la vacancia y pérdida para cada año:**

- **Año 1:** $\$51,000 \times 0.03 = \$1,530$

- **Año 2:** $\$52,020 \times 0.03 = \$1,560.60$

- **Año 3:** $\$53,580.60 \times 0.03 = \$1,607.42$

- **Año 4:** $\$55,187.02 \times 0.03 = \$1,655.61$

- **Año 5:** $\$57,394.50 \times 0.03 = \$1,721.84$

3. **Cálculo del IOB para cada año**:

- **Año 1**: $\$51,000 - \$1,530 = \$49,470$

- **Año 2**: $\$52,020 - \$1,560.60 = \$50,459.40$

- **Año 3**: $\$53,580.60 - \$1,607.42 = \$51,973.18$

- **Año 4**: $\$55,187.02 - \$1,655.61 = \$53,531.41$

- **Año 5**: $\$57,394.50 - \$1,721.84 = \$55,672.66$

Estos y mas ejercicios financieros básicos y avanzados aquí:

Estos ejercicios ilustran cómo calcular el Ingreso Operativo Bruto en diferentes escenarios. Comprender el IOB es crucial para evaluar la rentabilidad de las propiedades y tomar decisiones informadas sobre inversiones en bienes raíces.