

Ejercicios de Tasa de Capitalización

- Creado por: Avalor Bienes Raíces

Aquí te presento tres ejercicios para que practiques cómo calcular la tasa de capitalización en diferentes escenarios y tomes decisiones informadas sobre inversiones en bienes raíces.

Adquiere el mejor curso de inversión en bienes raíces en español, herramientas y ejercicios prácticos, haz click aquí ahora:



Bienes Raíces

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

comojugarmonopolio.com

Ejercicio 1: Cálculo de la Tasa de Capitalización

Situación

Una propiedad tiene un Ingreso Neto Operativo (ION) de \$30,000. Si la compras por \$250,000, ¿a qué tasa de capitalización la estarías comprando?

Solución

Utilizamos la fórmula de la tasa de capitalización:

Utilizamos la fórmula de la tasa de capitalización:

$$\text{Tasa de Capitalización} = \frac{\text{ION}}{\text{Valor Justo del Mercado}}$$

$$\text{Tasa de Capitalización} = \frac{30,000}{250,000} = 0.12$$

$$\text{Tasa de Capitalización} = 12\%$$

Ejercicio 2: Evaluación de una Propiedad y Valor Justo del Mercado

Situación

Estás considerando comprar una propiedad particular. Recibes la siguiente información del vendedor:

- Ingreso Operativo Bruto de los últimos 12 meses: \$122,000
- Ingreso Operativo Bruto Proyectado de los próximos 12 meses: \$127,000
- Gastos operativos de los últimos 12 meses: \$46,000

La tasa de capitalización prevaleciente de propiedades de ese tipo en el área es del 11.5%. Usando la capitalización del ingreso como tu método para estimar el Valor Justo del Mercado, responde las siguientes preguntas:

A. Precio Pedido por el Vendedor

El vendedor utiliza el Ingreso Operativo Bruto del próximo año, Gastos Operativos del año anterior y una tasa de capitalización del 11%. A esto le añade un 10% extra para tener un margen de negociación. ¿Cuál es el precio que pide?

Solución

1. Calculamos el Ingreso Neto Operativo (ION):

$$\text{ION} = 127,000 - 46,000 = 81,000$$

2. Calculamos el Valor Justo del Mercado utilizando la tasa de capitalización del 11%:

$$\text{Valor Justo del Mercado} = 81,000 / 0.11 = 736,364$$

3. Calculamos el precio pedido por el vendedor con un 10% adicional:

$$\text{Precio del Vendedor} = 736,364 \times 1.10 = 810,000$$

B. Tasa de Capitalización con Ingresos y Gastos Anteriores

Si utilizas el Ingreso Operativo Bruto de los últimos 12 meses y los gastos operativos de los últimos 12 meses, ¿Qué tasa de capitalización obtienes con el precio del vendedor?

Solución

1. Calculamos el ION utilizando los datos anteriores:

$$\text{ION} = 122,000 - 46,000 = 76,000$$

2. Calculamos la tasa de capitalización con el precio del vendedor:

$$\text{Tasa de Capitalización} = 76,000 / 810.00 = 0.0939$$

$$\text{Tasa de Capitalización} = 9.39\%$$

C. Valor Justo del Mercado según la Tasa Prevaliente

¿Cuál crees que es el Valor Justo del Mercado para pagar por esta propiedad?

Solución

1. Utilizamos la tasa de capitalización prevaliente del 11.5%:

$$\text{Tasa de Capitalización} = 11.5\%$$

2. Calculamos el Valor Justo del Mercado:

$$\text{ION} = 122,000 - 46,000 = 76,000$$

$$\text{Valor Justo del Mercado} = 76,000 / 0.115 = 660,870$$

D. Razón del Vendedor para Usar Diferentes Datos

¿Por qué crees que el vendedor elige usar el Ingreso Operativo Bruto del próximo año y una tasa de capitalización 0.5% menor que la del mercado?

Solución

El vendedor probablemente elige usar el Ingreso Operativo Bruto proyectado del próximo año y una tasa de capitalización menor para presentar un valor de mercado más alto. Al utilizar una tasa de capitalización del 11% en lugar del 11.5%, el valor justo del mercado se ve incrementado:

$$\text{ION} = 127,000 - 46,000 = 81,000$$

$$\text{Valor Justo del Mercado al 11\%} = \frac{81,000}{0.11} = 736,364$$

$$\text{Valor Justo del Mercado al 11.5\%} = \frac{81,000}{0.115} = 704,348$$

Esto le permite al vendedor pedir un precio más alto y tener un margen de negociación adicional.

Ejercicio 3: Decisión de Compra entre Varias Propiedades

Situación

Estás tratando de decidir entre cuatro propiedades cuál comprar. Estás buscando una propiedad que te arroje una tasa de capitalización no menor a un 11%. Los datos de las propiedades son los siguientes:

1. **Propiedad 1:** ION de \$78,000 y está a la venta por \$760,000.

2. **Propiedad 2:** ION de \$84,000 y está a la venta por \$925,000.
3. **Propiedad 3:** ION de \$72,000 y está a la venta por \$650,000.
4. **Propiedad 4:** ION de \$90,000 y está a la venta por \$795,000.

Solución

Calculamos la tasa de capitalización para cada propiedad:

1. Propiedad 1:

$$\text{Tasa de Capitalización} = \frac{78,000}{760,000} = 0.1027$$

$$\text{Tasa de Capitalización} = 10.27\%$$

2. Propiedad 2:

$$\text{Tasa de Capitalización} = \frac{84,000}{925,000} = 0.0908$$

$$\text{Tasa de Capitalización} = 9.08\%$$

3. Propiedad 3:

$$\text{Tasa de Capitalización} = \frac{72,000}{650,000} = 0.1108$$

$$\text{Tasa de Capitalización} = 11.08\%$$

4. Propiedad 4:

$$\text{Tasa de Capitalización} = \frac{90,000}{795,000} = 0.1132$$

$$\text{Tasa de Capitalización} = 11.32\%$$

Las propiedades 3 y 4 cumplen con la exigencia de una tasa de capitalización no menor al 11%.

Ajuste de Precio para Cumplir con el Criterio

Calculamos el precio que deberías pagar por las propiedades 1 y 2 para que cumplan con tu criterio de tasa de capitalización del 11%:

1. Propiedad 1:

Precio Justo del Mercado = $78,000 / 0.11 = 709,091$

2. Propiedad 2:

Precio Justo del Mercado = $84,000 / 0.11 = 763,636$

Con estos ejercicios, ahora tienes una comprensión más clara de cómo calcular y utilizar la tasa de capitalización para evaluar propiedades y tomar decisiones de inversión en bienes raíces. Para más recursos y guías sobre inversiones en real estate.