VALUA UNO
CAPITAL ADVISORS

Perspectivas Inmobiliarias

Análisis Compra V.s. Renta

Caso de Estudio: Departamento ubicado en la Ciudad de México

Enero 2021

Autor

David Contreras, MAF, CAIA
dcontreras@valuauno.com

Introducción

Una de las decisiones financieras más importantes para una persona es la compra de una casa o departamento. En este ensayo corto se presenta un análisis comparativo de los flujos de efectivo relacionados con el propietario y el arrendatario. El objetivo es describir todos los flujos de efectivo asociados con cada forma de ocupación, y posteriormente calcular la tasa interna de retorno (TIR) que se obtendría de la inversión en el anticipo y gastos adicionales si se adquiriera la propiedad. Visto de otra forma, se calculará la TIR que tendría que obtener alguien que decide rentar en lugar de comprar un departamento ubicado en la alcaldía Benito Juárez, y utilizar ese dinero para invertir en otros instrumentos financieros o activos.

El caso de estudio analiza el escenario de una persona que tiene la opción de rentar un departamento por Mx$204,000 al año (Mx$17,000 al mes) o comprar un departamento a un precio de Mx$3'600,000 con un anticipo de Mx$1'000,000 y el resto financiado con un crédito hipotecario amortizable a 20 años a una tasa de interés anual del *8.50%* y un crédito Cofinavit utilizando el saldo de su subcuenta de vivienda. Otros costos asociados con la adquisición del departamento son los gastos de mantenimiento, seguros y predial, gastos en los que no se incurre al rentar. Los gastos como los servicios de agua, luz y gas se excluyen del análisis ya que deben pagarse en la misma proporción independientemente de si se es dueño o si se renta el inmueble.

Otros supuestos incluyen los incrementos en la renta, el valor de la propiedad y los costos, por *3.5%, 6.0%*, y *3.5%*, respectivamente. De acuerdo al índice publicado por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) Tabla 1, el incremento en los precios de la vivienda en la alcaldía Benito Juárez de la Ciudad de México, donde está ubicado el departamento sujeto de estudio fue de *9.2%* en los últimos 5 años. Se consideró un incremento en el valor de la propiedad del *6.0%* el cual es inferior a la tasa de crecimiento del índice publicado por SHF. También se consideraron costos de cierre y de venta, ambos por *6.0%* del valor de la propiedad. Los principales supuestos de la operación, inversión y financiamiento de la propiedad se resumen en la Tabla 2.

Se presentan los flujos de efectivo en términos anuales y después de impuestos ya que el propietario de un bien inmueble accede a las deducciones de los ingresos de arrendamiento establecidas en el Artículo 142[1] de la LISR y a las deducciones por enajenación de bienes establecidos en el Artículo 148 de la LISR. Estas ventajas fiscales no están disponibles para las personas que se deciden por rentar, por lo tanto, los flujos de efectivo para quien renta son los mismo ya sea antes o después de impuestos para efectos de este análisis.

[1] Artículo 142 de la Ley de Impuesto sobre la Renta (LISR), Capítulo III, De los Ingresos por Arrendamiento y en General por Otorgar el Uso o Goce Temporal de Bienes Inmuebles. Las personas que obtengan ingresos por los conceptos a que se refiere este capítulo, podrán efectuar las siguientes deducciones:

I. Los pagos efectuados por el impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como por las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos y, en su caso, el impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.
II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
III. Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles. Se considera interés real el monto en que dichos intereses excedan del ajuste anual por inflación. Para determinar el interés real se aplicará en lo conducente lo dispuesto en el artículo 159 de esta Ley.
IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a la Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios, efectivamente pagados.
V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

En la Tabla 3 inciso A se describen los flujos de efectivo antes de impuestos para el propietario, los cuales consideran el predial, seguros, mantenimiento e hipoteca. En el inciso B. se incluye el cálculo de los beneficios fiscales permitidos con base en el Art.142 de la LISR. La deducción de los intereses reales del crédito hipotecario, así como el impuesto predial, las primas de seguros y los gastos de mantenimiento son deducibles y a su vez reducen la carga fiscal del dueño de un bien inmueble.

Por otro lado, si se decide ser dueño de un inmueble, esto significa que el dueño dejaría de pagar renta (en este caso de Mx$17,000 al mes), por lo tanto, para completar el análisis deben considerarse los ahorros en la renta si se elige adquirir un departamento.

El cálculo se realizó por todo el horizonte de proyección para considerar el efecto neto de las rentas incrementales, el incremento en los gastos no deducibles y el decremento de los gastos deducibles.

Finalmente, en el inciso E de la Tabla 3 se calcula el flujo de efectivo que se generaría por la venta del departamento antes de impuestos, mientras que en el inciso F se muestra el cálculo del flujo de efectivo por la venta después de impuestos. Para el cálculo del ISR que se pagaría a la venta se consideraron las deducciones permitidas en el artículo 148[2] de la LISR como es el costo de adquisición actualizado conforme al artículo 151[3] de la LISR. Los gastos deducibles incluyen los gastos notariales, impuestos y derechos, ISAI, avalúo y la comisión de mediación de un agente de inmobiliario. En el inciso G se calculó la TIR después de impuestos sobre el capital invertido en la compra del departamento.

En conclusión, para alguien que decide rentar debería de obtener una TIR superior a 17.4% en otras inversiones para que se pudiera justificar la decisión de rentar.

Aspectos que podrían modificar la toma de decisión podrían ser si se espera que las rentas en lugar de incrementarse tendieran a caer, o si los gastos no deducibles como el mantenimiento se incrementaran dramáticamente.

Al analizar los flujos de efectivo de la Tabla 3 parece aparente que los beneficios de ser dueño de un inmueble tienden a incrementar con el tiempo debido sustancialmente a la plusvalía.

[2] Artículo 148 de la Ley de Impuesto sobre la Renta (LISR), Capítulo IV, De los Ingresos por Enajenación de Bienes. Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:
I. El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 151 de esta Ley. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de enajenación de que se trate.
II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen bienes inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 151 de esta Ley.
III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante. Asimismo, serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de los bienes inmuebles.
IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

[3] Artículo 151 de la Ley de Impuesto sobre la Renta (LISR), Capítulo IV, De los Ingresos por Enajenación de Bienes. Para actualizar el costo comprobado de adquisición y, en su caso, el importe de las inversiones deducibles, tratándose de bienes inmuebles y de certificados de participación inmobiliario no amortizables, se procederá como sigue:
I. Se restará del costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será la construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del costo total.
II. El costo de construcción deberá disminuirse a razón de 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación; en ningún caso dicho costo será inferior al mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquel en el que se efectúe la enajenación. Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

Tabla 1. Índice del Precio de la Vivienda de Sociedad Hipotecaria Federal (Base: 2017)

Municipio	2015 I	2015 II	2015 III	2015 IV	2016 I	2016 II	2016 III	2016 IV	2017 I	2017 II	2017 III	2017 IV	2018 I	2018 II	2018 III	2018 IV	2019 I	2019 II	2019 III	2019 IV	2020 I	2020 II	2020 III
Aguascalientes	82.9	86.0	88.8	89.8	91.1	92.6	93.8	94.6	97.1	99.2	101.0	102.7	105.2	107.5	109.5	111.1	113.5	116.4	118.8	120.5	122.6	124.2	125.7
Jesús María	81.6	84.7	87.3	88.3	89.4	91.1	92.7	94.0	96.9	99.3	101.1	102.7	105.3	107.7	110.2	112.1	114.5	117.4	119.5	120.7	122.8	124.1	125.3
Mexicali	85.5	88.1	90.4	90.9	91.7	93.2	94.5	95.2	97.4	99.3	100.8	102.5	105.4	107.8	109.9	111.9	114.1	116.7	118.8	120.5	122.9	124.8	126.9
Tijuana	84.5	87.1	89.5	90.3	91.3	92.9	94.1	94.8	97.1	99.1	100.9	102.9	105.9	108.6	110.9	113.2	115.9	118.9	121.8	124.0	126.3	128.5	130.6
La Paz	85.4	88.1	90.4	91.2	92.1	93.8	95.1	95.6	97.6	99.4	100.8	102.2	105.1	107.6	110.0	112.5	115.0	117.8	120.3	122.3	124.9	127.2	129.6
Los Cabos	85.2	87.7	89.8	90.5	91.3	93.1	94.4	95.1	97.4	99.4	100.9	102.3	105.2	107.6	110.1	112.7	115.3	118.2	120.6	122.5	125.1	127.4	129.6
Campeche	84.9	87.7	90.2	91.4	92.4	94.0	95.1	95.4	97.4	99.3	100.9	102.4	105.1	107.5	109.6	111.7	114.0	116.5	118.5	120.0	122.0	123.8	125.6
Carmen	82.1	85.2	88.1	89.5	90.5	92.1	93.2	93.8	96.6	99.0	101.2	103.3	106.4	109.3	112.0	114.3	116.8	119.4	121.6	123.7	126.2	128.6	130.8
Tapachula	85.8	88.5	90.8	91.5	92.3	93.9	95.0	95.6	97.7	99.3	100.7	102.3	104.8	107.1	109.0	110.8	113.0	115.3	116.9	118.2	120.0	121.4	122.9
Tuxtla Gutiérrez	84.1	86.8	89.3	90.5	91.5	93.2	94.5	95.1	97.4	99.2	100.9	102.6	105.2	107.8	109.9	111.6	113.9	116.2	118.2	120.0	122.0	123.7	125.3
Chihuahua	84.8	87.8	90.2	91.0	91.9	93.5	94.7	95.5	97.7	99.4	100.9	102.1	104.4	106.6	108.9	111.0	113.2	115.8	117.6	119.0	121.2	123.3	125.1
Juárez (Chih)	86.2	89.1	91.3	91.7	92.4	93.8	94.9	95.6	97.9	99.4	100.8	101.9	104.1	106.2	108.2	110.1	112.2	114.7	116.5	117.8	120.0	122.0	124.0
Saltillo	83.2	86.4	89.1	90.1	91.2	92.8	94.2	95.2	97.6	99.3	100.9	102.2	104.5	106.7	109.0	111.2	113.7	116.5	118.6	120.2	122.4	124.4	126.2
Torreón	84.1	87.2	89.7	90.6	91.6	93.2	94.4	95.3	97.7	99.3	100.9	102.1	104.4	106.5	108.7	110.9	113.2	115.7	117.6	119.1	121.3	123.2	124.8
Manzanillo	84.6	87.1	89.4	90.0	90.9	92.7	94.1	94.9	97.2	99.1	100.9	102.8	105.5	107.8	110.0	111.8	114.4	117.2	119.3	121.0	122.7	124.6	126.4
Villa de Álvarez	85.7	88.3	90.4	90.7	91.4	93.1	94.4	95.3	97.4	99.2	100.8	102.6	105.2	107.4	109.6	111.4	113.7	116.3	118.0	119.4	121.4	123.2	125.0
Gustavo A. Madero	77.0	80.3	83.4	85.4	87.0	89.4	91.6	93.1	96.1	99.1	101.5	103.2	105.5	107.9	110.7	113.5	116.6	119.9	120.6	120.5	122.0	120.8	118.5
Iztapalapa	78.3	81.6	84.6	86.5	87.7	90.1	92.1	93.5	96.4	99.1	101.5	103.0	105.2	107.6	110.1	112.8	115.9	118.9	119.7	119.6	120.9	119.7	117.4
Benito Juárez (CDMX)	73.4	77.3	81.0	83.6	85.7	87.9	90.1	92.0	95.3	98.6	101.8	104.3	107.2	110.1	113.4	116.5	120.2	124.0	125.3	125.8	127.5	127.1	125.6
Cuauhtémoc	73.8	77.6	81.4	84.1	86.5	88.7	90.7	92.3	95.6	98.6	101.6	104.2	107.0	109.8	112.9	115.8	119.5	123.3	124.6	125.1	126.6	126.4	125.0
Durango	84.2	87.8	90.9	92.2	93.1	94.6	95.4	95.9	97.9	99.3	100.8	102.0	104.2	106.5	108.5	110.0	112.1	114.1	115.9	117.5	119.2	121.3	122.7
Gómez Palacio	86.5	90.0	92.8	93.4	94.1	95.5	96.2	96.7	98.4	99.5	100.6	101.5	103.5	105.5	107.2	108.5	110.2	111.9	113.1	114.2	116.4	118.2	119.6
Celaya	83.6	86.4	88.9	89.6	90.5	92.2	93.6	94.6	97.0	99.0	101.0	103.0	105.6	108.1	110.6	112.8	115.4	118.1	120.0	121.4	123.1	124.7	126.2
León	83.5	86.4	89.0	89.9	90.9	92.5	93.7	94.5	96.8	98.9	101.0	103.3	106.1	108.9	111.5	113.7	116.5	119.3	121.7	123.7	125.7	127.8	129.5
Acapulco de Juárez	83.5	86.2	88.8	90.1	91.3	93.2	94.4	95.1	97.4	99.2	101.0	102.4	105.0	107.3	109.4	110.9	112.9	115.2	117.1	118.7	120.5	121.9	122.7
Zihuatanejo de Azueta	84.2	86.8	89.1	89.8	90.8	92.6	94.1	95.2	97.6	99.4	100.9	102.1	104.4	106.5	108.6	110.1	112.0	114.4	116.1	117.4	119.3	120.5	121.1
Mineral de la Reforma	84.7	87.9	90.6	91.1	92.1	94.2	95.6	96.6	98.5	99.6	100.5	101.4	103.4	105.2	107.1	108.7	110.6	112.7	114.5	115.7	117.3	118.6	119.4
Tizayuca	83.7	87.1	90.1	90.8	91.9	94.0	95.2	96.1	98.1	99.3	100.6	102.0	104.3	106.3	108.5	110.3	112.6	115.1	116.7	117.6	118.8	119.9	121.0
Tlajomulco de Zúñiga	85.0	87.6	90.0	90.8	91.3	92.7	93.7	94.1	96.6	98.8	101.2	103.4	106.6	109.6	112.4	115.2	118.4	121.8	124.5	126.6	129.2	131.5	133.5
San Pedro Tlaquepaque	84.3	86.6	89.0	89.9	90.5	92.0	93.1	93.7	96.4	98.8	101.3	103.6	106.8	109.9	112.7	115.5	118.6	122.2	124.8	126.6	129.0	131.2	132.9
Zapopan	82.4	84.8	87.4	88.7	89.4	91.0	92.1	92.8	96.0	98.6	101.5	104.0	107.4	110.7	113.7	116.7	120.2	124.0	126.9	129.3	132.0	134.5	136.3
Tecámac	85.5	88.3	90.9	91.7	92.5	94.2	95.2	95.7	97.7	99.2	100.8	102.4	104.9	107.3	109.3	110.6	112.5	114.7	116.1	117.1	118.6	119.6	120.3
Toluca	85.4	88.0	90.2	91.1	91.8	93.4	94.4	95.1	97.4	99.1	100.9	102.6	105.2	107.8	109.7	111.0	112.9	115.1	116.9	118.4	120.2	121.5	122.1
Zumpango	87.6	90.4	92.9	93.5	94.1	95.7	96.4	96.6	98.1	99.2	100.5	102.1	104.7	107.0	108.9	110.0	111.8	113.9	115.4	116.6	118.1	119.2	120.0
Morelia	84.0	87.0	89.6	90.5	91.6	93.2	94.3	95.1	97.2	98.9	100.9	102.9	105.5	108.3	110.5	112.4	115.0	117.5	119.8	121.9	123.6	125.5	127.1
Uruapan	84.6	87.3	89.6	90.2	91.0	92.8	94.2	95.2	97.4	99.1	100.9	102.6	105.0	107.6	109.7	111.4	113.8	116.1	117.8	119.3	120.9	122.4	123.6
Emiliano Zapata	84.5	87.3	89.9	91.0	92.0	93.8	94.9	95.8	97.9	99.4	100.8	101.9	104.4	106.6	108.6	110.1	112.0	114.5	116.3	117.8	119.6	120.9	121.6
Temixco	84.5	87.2	89.6	90.6	91.6	93.4	94.7	95.6	97.9	99.5	100.8	101.8	104.2	106.4	108.5	110.0	111.8	114.1	115.6	117.0	118.8	119.9	120.3
Tepic	82.7	85.3	87.6	88.5	89.6	91.6	93.3	94.4	97.1	99.3	101.0	102.6	105.3	107.6	110.2	112.8	115.6	118.5	120.8	122.5	124.6	126.7	128.7
Bahía de Banderas	82.6	85.3	87.6	88.1	89.1	91.1	92.9	94.2	97.0	99.2	101.0	102.7	105.5	107.8	110.7	113.4	116.4	119.5	121.8	123.4	125.7	127.9	130.1
Apodaca	83.2	86.1	88.5	89.2	89.9	91.6	93.1	94.1	96.8	99.1	101.0	103.0	105.8	108.3	110.9	113.1	115.4	118.0	119.6	121.1	123.3	125.3	127.3
García	83.8	86.8	89.3	89.9	90.7	92.3	93.7	94.6	97.1	99.1	100.9	102.9	105.7	108.1	110.6	112.8	115.1	117.7	119.6	121.1	123.3	125.4	127.5
Juárez (N.L.)	85.4	88.3	90.8	91.1	91.8	93.4	94.7	95.4	97.5	99.3	100.7	102.5	105.1	107.1	109.4	111.3	113.6	116.2	118.0	119.3	121.2	123.1	125.1
San Juan Bautista Tuxtepec	85.4	88.0	90.4	91.1	91.8	93.4	94.6	95.0	97.2	99.2	100.8	102.8	105.7	108.1	110.1	111.8	114.0	116.4	118.0	119.0	120.9	122.4	124.3
Tlacolula de Matamoros	86.2	89.1	91.9	92.5	93.1	94.5	94.8	94.9	97.0	98.8	100.8	103.5	106.7	108.7	110.9	112.9	115.9	118.9	121.0	122.0	123.2	125.0	126.9
Huejotzingo	84.4	87.3	90.3	91.2	92.1	93.9	94.9	95.3	97.4	99.1	100.7	102.7	105.4	107.6	109.5	111.3	113.1	115.4	117.7	119.3	121.3	123.3	125.1
Puebla	82.6	85.4	88.3	89.7	91.0	92.9	94.1	94.7	97.1	99.0	101.0	102.9	105.6	108.2	110.2	112.2	114.6	117.1	119.5	121.5	123.5	125.5	127.2
El Marqués	83.9	87.0	89.7	90.7	91.8	93.5	94.6	95.3	97.6	99.3	100.9	102.3	104.9	107.1	109.3	110.8	112.7	115.0	116.7	118.3	120.3	121.7	122.4
Querétaro	83.4	86.5	89.1	90.5	91.6	93.3	94.3	95.0	97.3	99.1	101.0	102.6	105.3	107.9	110.1	111.6	113.9	116.4	118.5	120.5	122.6	124.2	125.1
Benito Juárez (Q.Roo)	82.8	85.7	88.2	89.1	90.6	92.4	94.1	95.4	97.8	99.7	100.9	101.6	104.3	106.6	109.5	112.6	115.7	119.2	121.8	123.3	125.7	127.7	130.0
Solidaridad	82.2	85.2	87.7	88.5	89.9	91.8	93.8	95.3	97.9	99.8	100.8	101.5	104.2	106.4	109.4	112.7	115.8	119.3	121.7	122.7	125.0	126.7	128.7
San Luis Potosí	82.6	85.5	88.1	89.1	90.3	92.1	93.4	94.5	97.0	99.0	101.0	103.0	105.7	108.5	111.1	113.4	116.0	118.6	120.6	122.4	124.7	127.5	129.9
Soledad de Graciano Sánchez	85.4	88.1	90.4	90.6	91.4	93.1	94.5	95.5	97.7	99.4	100.8	102.2	104.7	107.0	109.2	111.1	113.3	115.5	117.0	118.1	120.2	122.4	124.7
Culiacán	84.0	86.8	89.1	89.8	90.7	92.4	93.7	94.6	97.2	99.1	101.0	102.8	105.5	108.0	110.5	112.6	115.6	118.8	121.3	123.4	125.7	128.0	130.5
Mazatlán	83.9	86.6	89.0	89.6	90.4	92.1	93.5	94.6	97.1	99.1	101.0	102.9	105.6	108.0	110.5	112.7	115.7	119.1	121.6	123.7	126.0	128.4	130.8
Cajeme	85.6	88.7	91.1	91.7	92.6	94.2	95.5	96.4	98.3	99.7	100.6	101.4	103.2	104.8	106.6	108.1	110.0	112.5	114.4	115.7	118.0	120.0	121.7
Hermosillo	84.6	87.8	90.4	91.2	92.2	93.7	94.8	95.7	97.9	99.4	100.8	101.9	104.1	106.1	108.0	109.6	111.8	114.5	116.6	118.5	121.0	123.4	125.3
Centro	84.5	87.4	90.0	91.3	92.5	94.2	95.0	95.3	97.3	99.0	100.9	102.9	105.4	108.0	109.8	111.2	113.0	114.9	116.7	118.4	120.2	121.9	123.2
Nacajuca	83.8	86.9	89.6	90.5	91.5	93.1	94.2	95.0	97.1	99.0	100.9	103.0	105.8	108.3	110.5	112.2	114.0	116.1	117.7	119.4	121.4	123.1	124.6
Matamoros	85.3	89.1	91.9	92.7	93.4	94.9	96.0	96.7	98.5	99.6	100.6	101.3	103.2	105.1	107.0	108.7	110.8	113.2	114.8	115.9	117.7	119.3	120.8
Reynosa	84.8	88.7	91.8	92.7	93.6	95.0	95.9	96.4	98.3	99.5	100.6	101.5	103.5	105.3	107.1	108.8	110.9	113.2	115.1	116.5	118.6	120.4	122.2
Apizaco	84.4	87.3	89.9	90.6	91.4	93.1	94.2	95.0	97.5	99.3	101.0	102.2	104.2	106.0	107.8	109.6	111.6	113.4	114.8	115.5	117.1	118.9	120.1
Tlaxcala	84.9	87.7	90.2	90.7	91.4	93.0	94.1	94.9	97.5	99.3	101.0	102.3	104.4	106.2	108.0	109.7	111.6	113.3	114.7	115.3	116.9	118.6	119.9
Coatzacoalcos	85.9	88.9	91.5	92.2	93.0	94.4	95.4	95.9	98.0	99.3	100.7	101.9	104.1	106.0	107.8	109.3	111.2	113.4	114.7	115.5	117.0	118.7	120.1
Veracruz	86.6	89.7	92.4	93.2	94.0	95.4	96.1	96.3	98.2	99.4	100.6	101.8	103.8	105.7	107.3	108.6	110.4	112.4	114.2	115.4	117.2	119.3	120.9
Kanasín	83.9	86.9	89.6	90.2	91.4	93.2	94.8	96.0	98.3	99.8	100.6	101.4	103.5	105.4	107.6	109.7	112.0	114.7	116.9	118.0	120.0	121.5	123.1
Mérida	81.5	84.6	87.4	88.7	90.2	92.0	93.6	94.8	97.4	99.4	100.9	102.3	105.0	107.5	110.0	112.2	114.7	117.7	119.9	121.6	123.9	125.7	127.4
Guadalupe	84.5	87.9	90.8	91.7	92.7	94.0	94.9	95.2	97.4	99.2	100.8	102.5	105.1	107.5	109.7	111.4	113.7	116.4	118.3	119.4	121.3	122.6	123.9
Zacatecas	82.8	86.2	88.9	90.1	91.3	92.8	94.0	94.6	97.1	99.2	101.0	102.7	105.2	107.8	110.2	112.1	114.5	117.1	119.0	120.0	121.9	123.1	124.1

Tabla 2. Información de la Propiedad

1. Información de la Propiedad		4. Información del Crédito	
Precio de adquisición	$ 3,600,000	Aforo del crédito bancario	61.1%
Renta inicial	$ 17,000	Monto del crédito bancario	$ 2,200,000.00
Tasa de crecimiento en la renta	3.50%	Tasa de interés	8.50%
Tasa de crecimiento en el valor de la propiedad	9.20%	Plazo del crédito	20
Mantenimiento	$9,030.94	Servicio de la deuda anual	$233,293.33
Seguros	$ 20,770	Constante del crédito anual	10.60%
Predial	$ 10,730	Comisión por apertura	1.00%
Tasa de crecimiento de los gastos	3.50%	CAT	10.70%
ISR	30.00%	Capital invertido	$ 1,047,781.12
Gastos de Venta	6.00%		
Costos de Cierre	6.00%		

2. Servicio de Deuda						
Fin de año	0	1	2	3	4	5
Pagos Mensuales	$19,441	$19,441	$19,441	$19,441	$19,441	$19,441
Balance Inicial	$ 2,200,000	$ 2,160,007	$ 2,112,687	$ 2,061,184	$ 2,005,129	$ 1,944,119
Intereses	$185,320	$181,450	$177,238	$172,653	$167,663	$162,232
Amortización	$43,785	$47,655	$51,868	$56,452	$61,442	$66,873

3. Información de Mercado de la Propiedad						
Valor de la propiedad	$3,600,000	$3,923,286	$4,299,844	$4,712,544	$5,164,855	$5,660,579
Rentas		$204,553	$211,266	$218,780	$226,561	$234,619

Tabla 3. Análisis de Flujo de Efectivo

ANÁLISIS DE FLUJO DE EFECTIVO - Rentar Vs Comprar un Departamento					
Año	1	2	3	4	5
A. Flujos de efectivo antes de impuestos - Propietario					
(1) Predial	$10,730	$11,111	$11,507	$11,916	$12,340
(2) Seguros	20,770	20,770	20,770	20,770	20,770
(3) Mantenimiento	9,031	9,328	9,659	10,003	10,359
(4) Servicio de la deuda bancaria	189,508	185,638	181,426	176,841	171,851
(5) Servicio de la deuda infonavit	21,938	21,612	21,236	20,806	20,316
(6) Salidas de efectivo antes de impuestos	251,977	248,459	244,598	240,335	235,636
B. Deducciones de impuestos - Propietario					
(1) Predial	$10,730	$11,111	$11,507	$11,916	$12,340
(2) Intereses Reales	106,292	102,908	99,361	95,641	91,740
(3) Seguros	20,770	20,770	20,770	20,770	20,770
(4) Deducciones Totales	137,791	134,789	131,637	128,326	124,850
(5) Ahorro fiscal	41,337	40,437	39,491	38,498	37,455
C. Estatus de rentar					
(1) Rentas	$204,553	$211,266	$218,780	$226,561	$234,619
D. Flujos de efectivo netos - Propietario					
(1) Salidas de efectivo antes de impuestos	(251,977)	(248,459)	(244,598)	(240,335)	(235,636)
(2) Ahorro Fiscal	41,337	40,437	39,491	38,498	37,455
(3) Flujos de efectivo después de impuestos	(210,640)	(208,022)	(205,107)	(201,838)	(198,181)
(4) Rentas ahorradas	204,553	211,266	218,780	226,561	234,619
(5) Flujos de efectivo después de impuestos - Propietario	(6,086)	3,244	13,673	24,723	36,438
E. Flujos de efectivo antes de impuestos					
(1) Valor de la propiedad	$3,923,286	$4,299,844	$4,712,544	$5,164,855	$5,660,579
(2) Menos: Gastos de venta	235,397	257,991	282,753	309,891	339,635
(3) Menos: Saldo de la deuda bancaria	2,160,007	2,112,687	2,061,184	2,005,129	1,944,119
(4) Menos: Saldo de la deuda Infonavit	449,420	446,691	443,591	440,065	436,054
(5) Flujo de efectivo antes de impuestos	1,078,462	1,482,476	1,925,017	2,409,770	2,940,771
F. Flujos de efectivo después de impuestos					
(1) Valor de la propiedad	$3,923,286	$4,299,844	$4,712,544	$5,164,855	$5,660,579
(2) Menos: Deducciones Totales	3,350,333	3,389,396	3,427,964	3,466,039	3,503,631
(3) Ganancia en la venta	572,953	910,449	1,284,581	1,698,817	2,156,948
(4) Impuestos	171,886	273,135	385,374	509,645	647,084
(5) Flujo de efectivo después de impuestos	$906,576	$1,209,341	$1,539,642	$1,900,125	$2,293,686
G. TIR después de impuestos en el capital					
(1) TIR después de impuestos	-14.06%	7.29%	13.59%	16.21%	17.38%

¿Requieres asesoría en tus proyectos?

VALUA UNO te puede apoyar

Perspectivas Inmobiliarias

Contáctanos

O. (55) 8902 2917
C. (56) 2620 8444
E-MAIL: info@valuauno.com

Para aprender más de las perspectivas inmobiliarias de VALUA UNO o para acceder a reportes adicionales por favor diríjase a www.valuauno.com/reportes

Disclaimer: La información presentada en este documento, incluidas proyecciones, han sido obtenidas de fuentes conocidas. Esta información está presentada exclusivamente para el uso de clientes de VALUA UNO y profesionales y todos los derechos del material se encuentran reservados y no pueden ser reproducidos sin previa notificación por escrito de VALUA UNO.