

Análisis de Rentabilidad del Edificio

1. Ingresos por Renta Mensual

- **Locales Comerciales:** 2 locales x \$17,000 = \$34,000
- **Departamentos:** 4 departamentos x \$14,000 = \$56,000
- **Ingreso Mensual Total:** \$34,000 + \$56,000 = **\$90,000**

2. Ingresos por Renta Anual

- Ingreso Anual = \$90,000 x 12 meses = **\$1,080,000**

3. Cálculo de la Rentabilidad (Cap Rate o Tasa Básica)

La rentabilidad básica (Cap Rate) nos dice el retorno que genera la propiedad basándose únicamente en su precio de compra, sin considerar financiamiento. Es una métrica clave en bienes raíces.

- **Fórmula:** (Ingreso Anual Neto / Valor de la Propiedad) x 100
- **Para este caso (usando ingresos brutos):**
 - $(\$1,080,000 / \$16,500,000) \times 100 = 6.55\%$

Interpretación: El edificio genera un retorno bruto del **6.55%** anual sobre tu inversión, solo considerando los ingresos por renta. Este es un porcentaje bastante competitivo y saludable para el mercado inmobiliario.

Análisis de Plusvalía

Tomando en cuenta el valor del edificio (\$16,500,000) y el promedio histórico de plusvalía del **15.07%** anual, podemos proyectar su crecimiento de valor.

Proyección de Plusvalía a 1, 3 y 5 años:

- **Fórmula:** Valor Futuro = Valor Presente x (1 + Tasa de Plusvalía)^{Número de Años}
- **En 1 año:**
 - $\$16,500,000 \times (1 + 0.1507)^1 = \$16,500,000 \times 1.1507$

- **Valor Proyectado: \$18,986,550**
 - **Ganancia por Plusvalía: \$2,486,550**
 - **En 3 años:**
 - $\$16,500,000 \times (1 + 0.1507)^3 = \$16,500,000 \times (1.1507)^3$
 - **Valor Proyectado: \$25,185,846**
 - **Ganancia por Plusvalía: \$8,685,846**
 - **En 5 años:**
 - $\$16,500,000 \times (1 + 0.1507)^5 = \$16,500,000 \times (1.1507)^5$
 - **Valor Proyectado: \$33,232,686**
 - **Ganancia por Plusvalía: \$16,732,686**
-

Análisis de Rentabilidad Total (Renta + Plusvalía)

La verdadera riqueza en bienes raíces se construye con la combinación del flujo de efectivo (rentas) y la apreciación del capital (plusvalía).

Ejemplo de Ganancia Total Anual (Proyección):

1. **Ingresos por Renta Anual:** \$1,080,000
2. **Plusvalía Anual Proyectada (15.07%):** \$2,486,550
3. **Ganancia Total Anual Proyectada:** \$1,080,000 + \$2,486,550 = **\$3,566,550**

Retorno Total Anual Proyectado sobre la Inversión:

$(\$3,566,550 / \$16,500,000) \times 100 = \mathbf{21.62\%}$

Resumen Ejecutivo y Conclusiones

- **Rentabilidad por Renta:** El edificio tiene un flujo de caja bruto muy sólido, con una rentabilidad del **6.55%** anual, lo que significa que solo con las rentas, la inversión se paga en aproximadamente 15.3 años (100% / 6.55%).
- **Potencial de Plusvalía:** El factor más destacable es la alta plusvalía histórica del **15.07%**. Si esta tendencia se mantiene, el valor del inmueble podría **casi duplicarse en menos de 5 años**.

- **Rentabilidad Total:** Combinando ambos factores, se proyecta un retorno total anual extraordinario del **21.62%**, lo que hace de esta propiedad una inversión potencialmente muy atractiva.

Consideraciones y Factores de Riesgo

1. **Ingresos Netos vs. Brutos:** Este análisis utiliza ingresos *brutos*. Para una visión más precisa, es crucial restar los gastos operativos:
 - Mantenimiento del edificio.
 - Impuestos prediales.
 - Seguros.
 - Costo de servicios comunes (agua, luz áreas comunes).
 - Provisiones para vacancias (tiempos en que un local o departamento no esté rentado).
2. **Plusvalía Histórica ≠ Plusvalía Futura:** El **15.07%** es un dato del pasado y es excepcionalmente alto. Las plusvalías futuras dependen de factores económicos, de desarrollo urbano y de mercado que pueden variar. Es poco probable que una tasa tan alta se sostenga indefinidamente sin correcciones.
3. **Gestión y Tiempo Muerto:** La administración de 6 contratos de renta requiere tiempo o un administrador. Debes presupuestar los periodos en que alguna de las propiedades pueda estar desocupada.

En conclusión, basándonos en los datos proporcionados, el edificio presenta un perfil de inversión **muy atractivo**, con un buen flujo de efectivo y un potencial de apreciación de capital históricamente muy alto. Te recomendaría proceder con una due diligence (debida diligencia) que confirme los gastos operativos y valide las tendencias del mercado local para sustentar la proyección de plusvalía.

Fuente de la Plusvalía: Publicaciones de la Sociedad Hipotecaria Federal de los últimos tres años.