



Fórmulas de Análisis de Propiedades

Este documento incluye un conjunto de fórmulas utilizadas para analizar varios aspectos de la inversión y gestión de propiedades. Veamos cada fórmula:

1. ****ROI de Ingresos Netos (Retorno de la Inversión)****:

- Cálculo: Ingresos brutos menos gastos operativos, intereses y depreciación, dividido por el patrimonio del propietario.
- Propósito: Mide el retorno de la inversión basado en los ingresos netos generados en relación con el capital invertido.

$$\text{Ingresos brutos} - \text{gastos operativos} - \text{intereses} - \text{depreciación} = \text{Patrimonio del propietario}$$

2. ****Retorno de Efectivo sobre la Inversión****:

- Cálculo: Efectivo restante después del servicio de deuda dividido por la inversión en efectivo.
- Propósito: Evalúa el retorno de la inversión basado en el efectivo generado en relación con la inversión inicial.

$$\text{Efectivo restante después del servicio de deuda} = \text{Inversión en efectivo}$$

3. ****ROI Total****:

- Cálculo: Efectivo restante después del servicio de deuda más reducción de principal, dividido por la inversión en efectivo.
- Propósito: Proporciona una medida integral del retorno de la inversión considerando tanto el flujo de efectivo como la apreciación del patrimonio.

$$\text{Efectivo restante después del servicio de deuda} + \text{reducción de principal} = \text{Inversión en efectivo}$$

Fórmulas de Análisis de Propiedades

4. **NOI (Ingreso Neto Operativo)**:

- Cálculo: Ingresos brutos menos gastos operativos totales.
- Propósito: Representa los ingresos generados después de deducir todos los gastos operativos, sirviendo como un indicador clave de la rentabilidad de la propiedad.

$$\text{Ingresos brutos} - \text{gastos operativos totales} = \text{NOI}$$

5. **Precio de Venta (utilizado para el precio de oferta)**:

- Cálculo: Ingreso neto operativo dividido por la tasa de capitalización.
- Propósito: Ayuda a determinar el precio de venta apropiado de la propiedad basado en su potencial generador de ingresos.

$$\text{Ingreso neto operativo} = \text{Tasa de capitalización}$$

6. **Tasa de Capitalización**:

- Cálculo: Ingreso neto operativo dividido por el precio de venta.
- Propósito: Indica la tasa de rendimiento que un inversionista puede esperar de la propiedad basada en sus ingresos actuales en relación con su precio de compra.

$$\text{Ingreso neto operativo} = \text{Precio de venta}$$

7. **Ratio de Cobertura del Servicio de Deuda** (ratio de efectivo disponible para pagar el préstamo. Necesario entre 1.00-1.40.):

- Cálculo: Ingreso neto operativo dividido por principal más intereses.
- Propósito: Mide la capacidad de la propiedad para cubrir sus obligaciones de deuda con sus ingresos operativos.

$$\text{Ingreso neto operativo} = \text{Principal} + \text{intereses}$$

8. **Ratio de Eficiencia Operativa** (gastos operativos por pie cuadrado de propiedad):

- Cálculo: Gastos operativos totales divididos por pies cuadrados.
- Propósito: Evalúa la eficiencia de la gestión de la propiedad al comparar los gastos operativos por pie cuadrado.

$$\text{Gastos operativos totales} = \text{Pies cuadrados}$$

Fórmulas de Análisis de Propiedades

9. ****Multiplicador Bruto de Renta**** (multiplicador de renta entre ingresos brutos y precio de compra):
- Cálculo: Precio de compra dividido por ingresos brutos.
 - Propósito: Proporciona una forma rápida de evaluar la relación entre el precio de compra de la propiedad y sus ingresos por alquiler.

$$\text{Precio de compra} = \text{Ingresos brutos}$$

10. ****Ratio Operativo**** (ratio entre el gasto operativo total y los ingresos brutos. Las propiedades comerciales tienen un ratio más alto y las multifamiliares tienden a ser más altas / los gastos varían según quién los pague. Entre el 30-70%):
- Cálculo: Gastos operativos totales divididos por ingresos brutos.
 - Propósito: Indica la proporción de ingresos brutos consumidos por gastos operativos, reflejando la eficiencia operativa de la propiedad.

$$\text{Gastos operativos totales} = \text{Ingresos brutos}$$

11. ****Ratio de Punto de Equilibrio**** (sirve para el rendimiento de los flujos de efectivo y los ingresos y gastos. Menos del 100% o 1.0 BER para propiedades de compra y retención.):
- Cálculo: Gastos operativos totales más servicio de deuda dividido por ingresos brutos.
 - Propósito: Determina el nivel en el que los ingresos de la propiedad cubren los gastos y el servicio de la deuda, con un ratio inferior a 1.0 indicando rentabilidad.

$$\text{Gastos operativos totales} + \text{servicios de deuda} = \text{Ingresos brutos}$$

Estas fórmulas ofrecen conjuntamente un conjunto completo de herramientas para que inversores y administradores de propiedades evalúen el rendimiento financiero, la rentabilidad y la eficiencia operativa.