



# Real estate investment guide

2024 - 2025

# Autores



## Ruben Pueyo

### Vicepresidente de Portafolio

Cuenta con más de 14 años de experiencia en gestión de activos financieros, habiendo supervisado inversiones inmobiliarias por más de \$100M y asesorado en oportunidades por \$200M. Lideró fondos de inversión alternativos con AUM de €50M y ha impulsado el crecimiento exponencial en Bricksave.



## Ricardo Arciniegas

### Analista financiero en Bricksave - Macondo

Especializado en modelos financieros y estrategias de recaudación de capital. Ha liderado la gestión de activos y el desarrollo de estrategias comerciales que impulsaron adquisiciones clave.



## Jaime E. Gómez

### Socio Posse Herrera Ruiz.

Su práctica profesional se concentra en consultoría y planeación tributaria para proyectos e inversiones de todo tipo en Colombia y en el exterior. En particular, cuenta con amplia experiencia en materia de planeación de inversiones inmobiliarias, abarcando temas de naturaleza fiscal, cambiaria, corporativa y regulatoria tanto para empresas como para personas naturales.



## Felipe Zuluaga

### Director de Real Estate by Mis Propias Finanzas

Plataforma de educación sobre inversión en bienes raíces. Socio y director en Impacto Proyectos, desarrolladora inmobiliaria con experiencia en vivienda e industria. MBA de Duke University



## Felipe Chaparro

### Director general de Bricksave en Colombia

Es un profesional experimentado con más de 7 años de experiencia en la industria inmobiliaria. Ha liderado la estructuración financiera de proyectos por más de \$30 millones en Bogotá y ha fundado tres empresas con éxito. Su habilidad para gestionar iniciativas complejas y su enfoque innovador son destacados en su historial multifacético.



## Juan Pablo Zuluaga

### CEO y Fundador de Mis Propias Finanzas

La plataforma de educación financiera más grande de Colombia. Socio Fundador de Impacto Proyectos, desarrolladora inmobiliaria con 5 años de experiencia en el mercado de vivienda e industrial. MBA de Babson College



## Daniel Zambrano

### Asociado en Posse Herrera Ruiz.

Ha acompañado legal y tributariamente de la definición e implementación de estructuras de inversión inmobiliarias tanto en Colombia como en el exterior. Cuenta con amplia experiencia en materia de cumplimiento tributario, cambiario y regulatorio derivadas de la ejecución y retorno de dichas inversiones, tanto en el caso de empresas como de personas naturales residentes en Colombia.



# Tabla de Contenido

<b>Contenido</b>	<b>2</b>
<b>Beneficios de la Inversión Inmobiliaria</b>	<b>5</b>
Estabilidad	6
Potencial de Valorización	8
Diversificación de Portafolio	10
Vehículos de Inversión en Bienes Raíces (Directos e Indirectos)	11
<b>¿Qué factores afectan el rendimiento de los bienes raíces?</b>	<b>12</b>
Factores macroeconómicos y su impacto en el mercado inmobiliario	12
Tasas de Interés	12
Producto Interno Bruto	14
Tasas de Desempleo	16
Inflación	17
Factores Microeconómicos y su Impacto en el Mercado Inmobiliario	18
Dinámicas de la oferta y la demanda en el Mercado Inmobiliario	18
Niveles de Inventario	18
Nuevas Construcciones	19
Demanda en el Mercado Inmobiliario	21
Impuestos sobre la propiedad	23
<b>Fundamentos de la Inversión Inmobiliaria</b>	<b>25</b>
Introducción al análisis de Propiedades	25
Bienes Raíces Comerciales	25
Bienes Raíces Residenciales	25
Ventajas y Desventajas	26
Estrategia de Inversión en Bienes Raíces	26
Estrategias Core	27
Estrategias No Core	27

<b>Análisis Financiero</b>	<b>28</b>
Metricas Financieras	28
Ratios de Inversión	29
<b>Caso de Inversión “Propiedad 708 WEST 116th PL”</b>	<b>31</b>
Detalles de la Propiedad	31
Análisis Financiero	32
Detalle de Adquisición	32
Análisis de Renta	33
Análisis de Flujo de Caja	34
Revisión de Métricas y Ratios	35
Consideraciones al mantener una propiedad	36
Gastos Esperados	38
Problemas potenciales y Mantenimiento Diferido	38
<b>Obligaciones tributarias y cambiarias en Colombia por inversiones en inmuebles en Estados Unidos</b>	<b>39</b>
Introducción	39
<b>1. Inversión directa</b>	<b>40</b>
1.1. <i>Compra del inmueble</i>	40
1.1.1. Obligaciones cambiarias	40
1.1.1.1. Pago del precio desde Colombia – canalización de divisas	40
1.1.1.2. Pago del precio en Estados Unidos – registro de la inversión	40
1.1.2. Obligaciones tributarias	41
1.1.2.1. Impuesto sobre la renta	41
1.1.2.2. Declaración de activos en el exterior	41
1.1.2.3. Impuesto al patrimonio	41
1.2. <i>Durante la ejecución de la inversión</i>	41
1.2.1. Obligación cambiaria – Canalización de divisas	41
1.2.2. Impuesto sobre la renta	41
1.2.3. Declaración de activos en el exterior e impuesto al patrimonio	42
1.3. <i>Venta del inmueble</i>	42
1.3.1. Obligaciones cambiarias	42
1.3.2. Obligaciones tributarias	42
1.3.2.1. Impuesto sobre la renta	42
1.3.2.2. Declaración de activos en el exterior	42
1.3.2.3. Impuesto al patrimonio	42



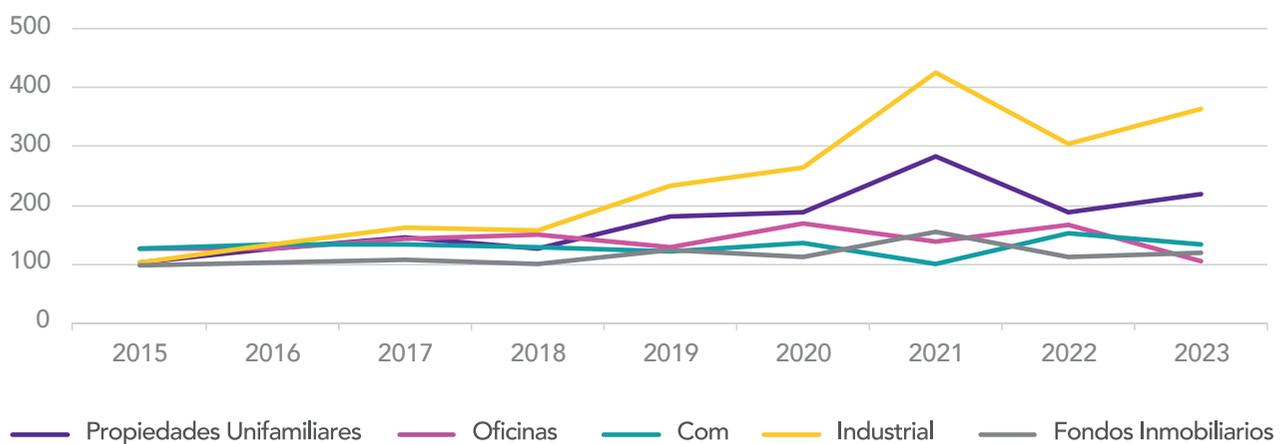
<b>2.</b>	<b><i>Inversión a través de un vehículo societario (LLC)</i></b>	<b>43</b>
2.1.	<i>Constitución de la sociedad y compra del inmueble</i>	43
2.1.1.	Obligaciones cambiarias – canalización obligatoria	43
2.1.2.	Obligaciones tributarias	43
2.1.2.1.	Impuesto sobre la renta y complementarios	43
2.1.2.2.	Declaración de activos en el exterior	44
2.1.2.3.	Impuesto al patrimonio	44
2.2.	<i>Rendimientos – Dividendos de la LLC</i>	44
2.2.1.	Obligaciones cambiarias	44
2.2.2.	Obligaciones tributarias	44
2.2.2.1.	Impuesto sobre la renta	44
2.2.2.2.	Declaración de activos en el exterior e impuesto al patrimonio	44
<b>3.</b>	<b><i>Inversión a través de criptoactivos</i></b>	<b>45</b>
3.1.	<i>Obligaciones cambiarias</i>	45
3.2.	<i>Obligaciones tributarias</i>	45
3.2.1.1.	Impuesto sobre la renta	45
3.2.1.2.	Declaración de activos en el exterior	45
3.2.1.3.	Impuesto al patrimonio	45
<b>4.</b>	<b><i>Inversión a través de fondos</i></b>	<b>46</b>
4.1.	<i>Obligaciones cambiarias</i>	46
4.2.	<i>Obligaciones tributarias</i>	46
4.2.1.	Impuesto sobre la renta – declaración de activos en el exterior e impuesto al patrimonio	46

# Beneficios de la Inversión Inmobiliaria

En el panorama cambiante de las oportunidades de inversión, los bienes raíces son una clase de activos que proporciona muchos beneficios a sus inversores. Más allá de su presencia tangible en nuestras comunidades, los bienes raíces representan una clase de activos invaluable que ha sido reconocida durante mucho tiempo por su estabilidad, potencial de apreciación, capacidad de generación de ingresos y beneficios de diversificación. Dentro de los bienes raíces, los bienes raíces residenciales, y en particular la inversión en viviendas unifamiliares, han demostrado ser una piedra angular para muchos inversores debido a sus ventajas y características únicas.

En el gráfico a continuación, podemos ver el rendimiento de varias clases de activos inmobiliarios desde 2015 hasta 2023.

Retornos totales por Sector de Bienes Raíces



Source: NAREIT U.S. Real Estate Index Series, June 2024

Las viviendas unifamiliares han demostrado ser una clase de activos altamente estable y en apreciación desde 2015 hasta 2023, con un crecimiento superior al de casi todos los demás sectores inmobiliarios. Su rendimiento destaca por su resiliencia y atractivo como opción de inversión, caracterizada por una demanda constante, fuerte apreciación y potencial de generación de ingresos confiable.

## Explicación de Clases de Activos:

**Viviendas Unifamiliares:** Representan propiedades residenciales individuales diseñadas para albergar a una sola familia. Son conocidas por su estabilidad, potencial de apreciación y facilidad de financiamiento.

**Oficinas:** Esta categoría incluye edificios utilizados para actividades comerciales y profesionales. Las propiedades de oficinas suelen estar ubicadas en distritos comerciales y se alquilan a diversas empresas.

**Comercial:** El sector inmobiliario comercial incluye propiedades utilizadas para la venta de bienes y ser-

vicios de consumo, como centros comerciales, plazas comerciales y tiendas independientes.

**Industrial:** Las propiedades industriales se utilizan para la fabricación, producción, almacenamiento y distribución. Este sector ha visto un crecimiento significativo debido al auge del comercio electrónico y la logística.

**REITs de Capital Total:** Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (REITs) invierten en diversas propiedades inmobiliarias y proporcionan una manera para que las personas inviertan en bienes raíces sin poseer propiedades físicas.



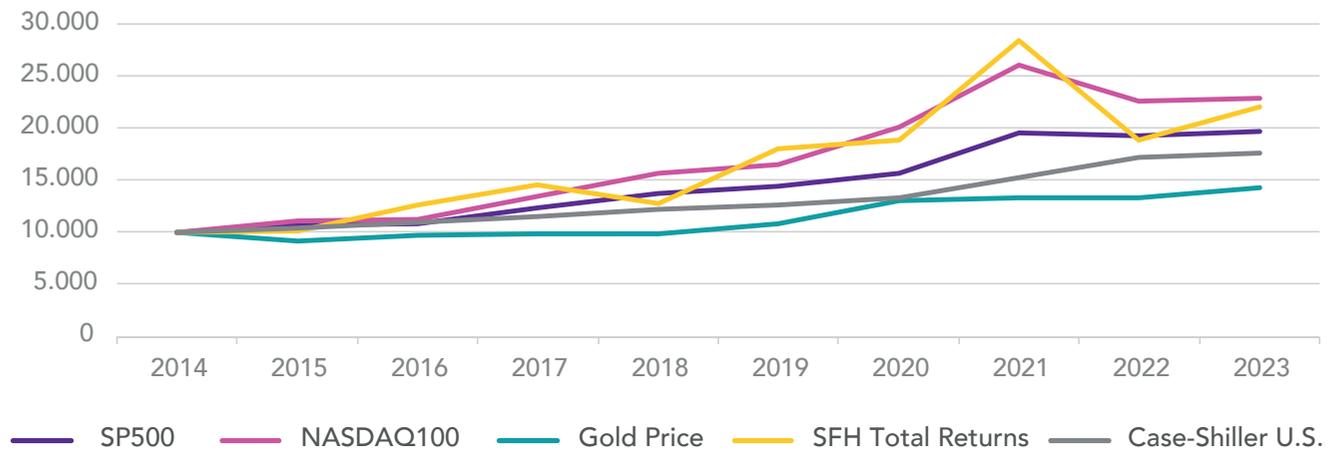
## Estabilidad

La estabilidad es una garantía para los inversores que buscan vías confiables para la riqueza y el crecimiento en un panorama financiero fluctuante. A lo largo de la historia, los bienes raíces han demostrado consistentemente un rendimiento notable, exhibiendo estabilidad y resiliencia incluso frente a recesiones económicas e incertidumbres del mercado. Los valores de los bienes raíces tienden a seguir una trayectoria más gradual y predecible con el tiempo, en contraste con las fluctuaciones volátiles de otros activos.

Para examinar e ilustrar la estabilidad y el potencial de crecimiento de los bienes raíces, tomemos un ejemplo: Supongamos que decidimos invertir \$10,000 cada uno en una propiedad unifamiliar, en el S&P 500, en el NASDAQ 100, en oro y en el Case-Shiller (Índice Nacional de Precios de Viviendas de EE.UU., ampliamente reconocido como una medida de los precios de bienes raíces residenciales en EE.UU.) desde 2014 hasta 2023.

Basándonos en el gráfico de líneas ilustrado, podemos ver el camino diferente que cada activo toma a lo largo de los años y podemos entender la estabilidad y el potencial de crecimiento de cada clase de activo.

### Retornos Totales PU (Propiedades Unifamiliares) vs Otros Activos



Source: Fred, S&P500 Index, Nasdaq100, Indexmundi, Gold & FTSE NAREIT U.S. Real Estate Index Series, REIT, May 2024

Plazo de duración	SP500	NASDAQ100	Gold Price	Case-Shiller U.S	Single Family
Jan-2014	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$10,000
Feb-2023	\$19,709	\$22,937	\$14,263	\$17,597	\$22,009
<b>Retorno</b>	<b>\$9,709</b>	<b>\$12,937</b>	<b>\$4,263</b>	<b>\$7,597</b>	<b>\$12,009</b>

Entre las clases de activos analizadas, las viviendas unifamiliares (SFH) mostraron un rendimiento robusto durante el período de tenencia, con una inversión inicial de \$10,000 creciendo a \$22,009, resultando en un retorno de \$12,009. Esta tasa de crecimiento posiciona a las SFH como un activo de alto rendimiento, solo superado por el NASDAQ 100, que devolvió \$12,937. En conclusión, las viviendas unifamiliares (SFH) han demostrado ser una inversión altamente efectiva a largo plazo, ofreciendo retornos sustanciales que rivalizan con los de los principales índices de renta variable como el NASDAQ 100. A pesar de la volatilidad inherente causada por el impacto de Covid-19, la estabilidad indicada por el Índice Case-Shiller destaca a los bienes raíces como una clase de activos estable.

### Resumen de Rendimiento

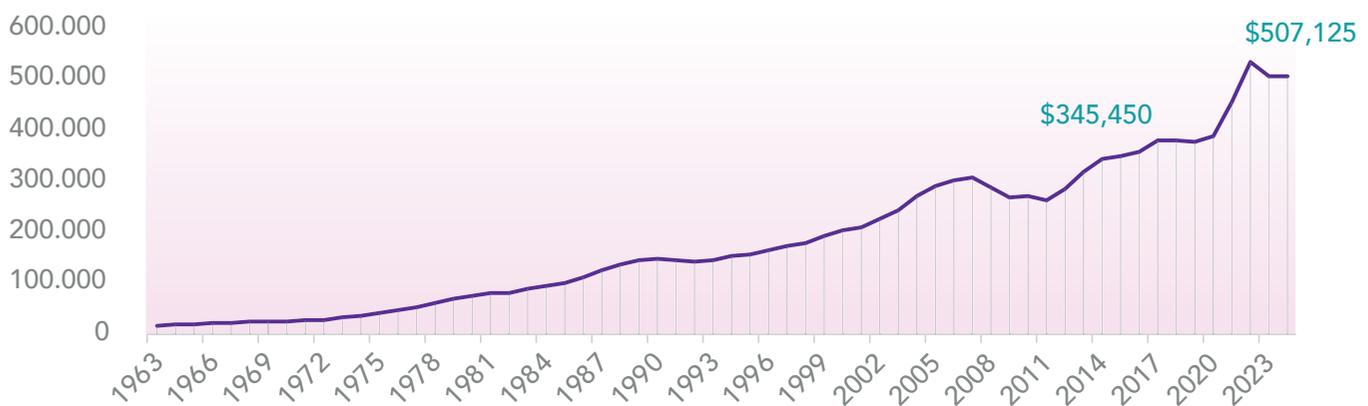
Activo	Crecimiento Acumulado %	Volatilidad (Añualizada %)	Resumen
SP500	2.68	0.73	Crecimiento moderado con fluctuaciones notables, reflejando las condiciones del mercado y los ciclos económicos.
NASDAQ100	5.17	0.97	Mayor crecimiento con mayor volatilidad, impulsado por el desempeño del sector tecnológico.
Gold Price	6.62	0.57	Valor fluctuante, a menudo correlacionado inversamente con la estabilidad económica y las condiciones del mercado.
10 Year - Bond	-0.23	1.67	Estable con crecimiento mínimo, representando una inversión de bajo riesgo y bajo rendimiento.
REITs	7.68	0.97	Crecimiento significativo con volatilidad, reflejando la dinámica del mercado inmobiliario.
Case-Shiller U.S.	1.86	0.13	Crecimiento estable, volatilidad mínima, reflejando la estabilidad en el mercado de viviendas.

# Potencial de Valorización

La inversión inmobiliaria presenta una atracción clave debido a su potencial de apreciación a largo plazo. Los precios de los bienes raíces tienden a aumentar con el tiempo, un fenómeno conocido como apreciación. Esto proporciona a los inversores la oportunidad de crecimiento de capital, ya que pueden construir riqueza aprovechando la apreciación natural de los activos físicos.

Como se demuestra en el gráfico a continuación, el precio promedio de venta de propiedades residenciales en los Estados Unidos ha aumentado constantemente desde 1963 hasta la fecha actual. Aunque las recesiones económicas pueden tener un impacto negativo a corto plazo —demostrado por la caída de 2008 debido a la crisis financiera global— los precios inmobiliarios tienden a recuperarse, como lo muestra la tendencia de precios que siguió. Entre 1963 y 2024, el precio de las casas vendidas en los EE. UU. aumentó de \$19,375 a \$507,125, representando una tasa de crecimiento anual acumulativa de aproximadamente 5.50% por año.

## Precio de Venta promedio de casas en EE.UU



Source: Fred, Average Sales Price of Houses Sold in the US, 2024

1975-1990	1991-1992	1993-2007	2008-2011	2012-2018	2019	2020-2022	2023-2024
Positivo	Negativo	Positivo	Negativo	Positivo	Negativo	Positivo	Negativo

Durante los últimos 50 años:

## 40 años

de apreciación positiva

**La apreciación de la propiedad** se refiere al aumento en el valor de una propiedad con el tiempo. A menudo se expresa como un porcentaje del precio original de compra de la propiedad.

## 10 años

de apreciación negativa

Para ilustrar este concepto, imagina que compraste una casa en 2014 por el precio promedio de venta de \$345,450. ¡Avanza rápido hasta 2023, cuando decides vender esta propiedad! Para entonces, el precio promedio de venta ha subido a \$507,125. ¡Veamos cuánto ha apreciado tu inversión!

Año	Precio Promedio	Apreciación (%)
2014	\$345,450	-
2015	\$350,450	1.45%
2016	\$359,650	2.62%
2017	\$381,150	5.99%
2018	\$382,475	0.35%
2019	\$379,875	-0.68%
2020	\$389,800	2.62%
2021	\$457,375	17.36%
2022	\$535,500	17.09%
2023	\$507,125	-5.30%

Source: Fred, Average Sales Price of Houses Sold in the US,2024

Primero calculemos la tasa de crecimiento anual compuesta (CAGR, por sus siglas en inglés) de la apreciación de la propiedad desde 2014 hasta 2024 utilizando la fórmula a continuación.

$$\text{CAGR} = \left( \frac{\text{Current Value}}{\text{Initial Value}} \right)^{\frac{1}{10}} - 1 = \left( \frac{\$507,125}{\$345,450} \right)^{\frac{1}{10}} - 1 \approx 0.0541 \text{ hence } \mathbf{5.41\%}$$

Para calcular la apreciación total de la propiedad estamos utilizando la fórmula a continuación:

$$\text{Appreciation} = \frac{\text{Current Value} - \text{Initial Value}}{\text{Initial Value}} \times 100 \text{ hence } \approx \mathbf{46.78\%}$$

Este crecimiento se refleja en la sustancial apreciación de capital de \$161,675 durante el mismo período, mostrando el potencial para la acumulación de riqueza a través de la inversión inmobiliaria. A pesar de las fluctuaciones en años individuales, la tendencia general ha sido positiva, destacando a los bienes raíces como una clase de activo lucrativa para la inversión a largo plazo.



# Diversificación de Portafolio

La diversificación implica invertir en una variedad de activos inmobiliarios para reducir el riesgo general de la cartera. Esto puede incluir propiedades residenciales, comerciales, industriales y de uso mixto en diferentes mercados. Al distribuir las inversiones en activos diversos, los inversores buscan minimizar el impacto de eventos negativos en cualquier propiedad o mercado específico.

El riesgo de una cierta cartera depende de la correlación entre cada activo, ya que una baja correlación ofrece beneficios de diversificación y reduce el riesgo. Por lo tanto, para entender el beneficio de la diversificación que una cartera podría obtener si invirtiera en bienes raíces, comparamos los coeficientes de correlación entre los activos inmobiliarios con todos los demás activos en una cartera.

	Stocks		Bonds	Cash	Real Estate		Alternatives		Real	Inflation	
	Large	Small	Non US	Gov	Tbills	Private	Public	COMD	D_Gold	GDP	CPI
Large	1.00										
Small	0.91	1.00									
Non US	0.89	0.86	1.00								
Gov	0.04	0.11	0.00	1.00							
Tbills	-0.40	-0.33	-0.19	-0.01	1.00						
Direct	0.49	0.33	0.37	-0.20	-0.08	1.00					
Indirect	0.63	0.65	0.58	0.30	-0.13	0.60	1.00				
COMD	0.28	0.25	0.41	-0.14	0.19	0.57	0.40	1.00			
D_Gold	0.21	0.33	0.40	0.29	0.16	-0.13	0.06	0.52	1.00		
GDP	0.09	0.02	0.08	-0.09	0.18	0.61	0.44	0.22	-0.37	1.00	
CPI	0.08	-0.07	0.12	-0.47	0.34	0.66	0.14	0.70	0.02	0.34	1.00

Source: Large Cap US Equity: S&P 500 Index. Large Cap US Equity: S&P 500 Index. Small Cap US Equity: The Russell 2000 Index, Non US: MSCI EAFE, Gov: 10-year Bonds, Cash: 3-Month US Treasury Bills, Real Estate Private: FRC 70-77 and NCREIF 78-2022, Real Estate Public: The Dow Jones US Select REIT Index 1970-71, NAREIT 1972-2022, Comd: S&P Goldman Sachs Commodities (S&PGSC) Index, Gold: onlygold.com, Real GDP: FRED, Inflation: US CPI All items, 2024

Como se muestra en la figura anterior, los bienes raíces privados y los bienes raíces públicos (directos e indirectos, respectivamente) tienen correlaciones generalmente bajas con los otros activos comparados.

## Bienes raíces privados (este ejemplo es para propiedades comerciales):

- Tienen baja correlación con las acciones, proporcionando beneficios de diversificación.
- Muestran una correlación negativa con bonos, letras del Tesoro y oro, ofreciendo protección contra sus riesgos.
- Reducen el riesgo de la cartera con una correlación negativa con las letras del Tesoro.
- El oro no muestra correlación, sugiriendo beneficios potenciales al invertir en ambos activos.

## Bienes raíces públicos (REITs):

- Proporcionan beneficios de diversificación con baja correlación con las acciones.
- Ofrecen una diversificación aumentada con una correlación aún menor con los bonos gubernamentales.

En general, el análisis de correlación tanto de los bienes raíces privados como públicos apoya el caso de incluir bienes raíces en una cartera, ya que proporciona beneficios de diversificación que protegen contra el riesgo en relación con los otros activos dentro de la cartera. Especialmente si un inversor quiere protegerse contra futuros choques en los mercados de acciones y bonos, los bienes raíces parecen ser una protección valiosa.

# Vehículos de Inversión en Bienes Raíces

(Directos e Indirectos)

La inversión en bienes raíces es un mercado lucrativo que ofrece a los inversores una variedad de caminos para obtener exposición. Existen muchas maneras de invertir, incluyendo la propiedad directa de bienes inmuebles y la propiedad indirecta de bienes inmuebles. La inversión directa en bienes raíces es la forma tradicional mediante la adquisición directa de una propiedad. La inversión indirecta en bienes raíces ofrece a los inversores una amplia gama de caminos para ganar exposición dentro del mercado inmobiliario sin necesidad de poseer propiedades directamente. Esto puede lograrse mediante el uso de Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (REITs, por sus siglas en inglés), que son compañías cotizadas en bolsa que poseen, operan o financian propiedades inmobiliarias generadoras de ingresos, y plataformas de financiamiento colectivo de bienes raíces que pueden proporcionar a los inversores acceso al mercado inmobiliario de manera eficiente y efectiva.

Exploraremos las diferencias clave entre ellas en la tabla a continuación.

	<b>Bienes Raíces Directos</b>	<b>REITs</b>	<b>Plataformas de Crowdfunding</b>
<b>Control</b>	Control total sobre la propiedad.	Sin Control	Control limitado dependiendo de la estructura de inversión
<b>Retornos</b>	Potencial de altos retornos a través de ingresos por alquiler y apreciación	Ingresos regulares a través de dividendos, potencial de apreciación de capital	Potencial de altos retornos, especialmente al acceder a mercados de nicho
<b>Liquidez</b>	Liquidez limitada, ilíquido hasta la venta	Alta liquidez, fácilmente negociable en bolsas	Varía, dependiendo de cada plataforma
<b>Diversificación</b>	Proporciona beneficios de diversificación al agregar una clase de activo no correlacionado al portafolio	Proporciona beneficios de diversificación al poseer una variedad de propiedades en un portafolio	Proporciona beneficios de diversificación a través de una variedad de tipos de propiedades y ubicaciones
<b>Gestión</b>	Autogestión o gestión profesional	Gestión profesional	Gestión Profesional
<b>Costos de Entrada</b>	Requiere una alta inversión inicial	Bajo, las acciones se pueden comprar a costos relativamente bajos	Inversiones mínimas relativamente bajas
<b>Riesgo</b>	Afectado por las condiciones del mercado local y las recesiones económicas	Afectado por las condiciones del mercado local, las recesiones económicas y la volatilidad del mercado de valores	Afectado por las condiciones del mercado local y las recesiones económicas
<b>Costos de Gestión</b>	Consumo de tiempo	Tarifas de gestión	Tarifas de gestión
<b>Beneficios Tributarios</b>	Depreciación, deducciones de intereses hipotecarios, intercambios 1031	Transmisión de ingresos sin tributación corporativa	Varía por plataforma, pueden aplicarse algunas ventajas fiscales
<b>Riesgos Regulatorios</b>	Sujeto a regulaciones de propiedad local	Sujeto a regulaciones de REITs	Sujeto a regulaciones de crowdfunding, posibles cambios
<b>Historial</b>	Método de inversión establecido	Establecido con datos de desempeño histórico	Relativamente nuevo, datos históricos limitados

# ¿Qué factores afectan el rendimiento de los bienes raíces?

## Factores macroeconómicos y su impacto en el mercado inmobiliario

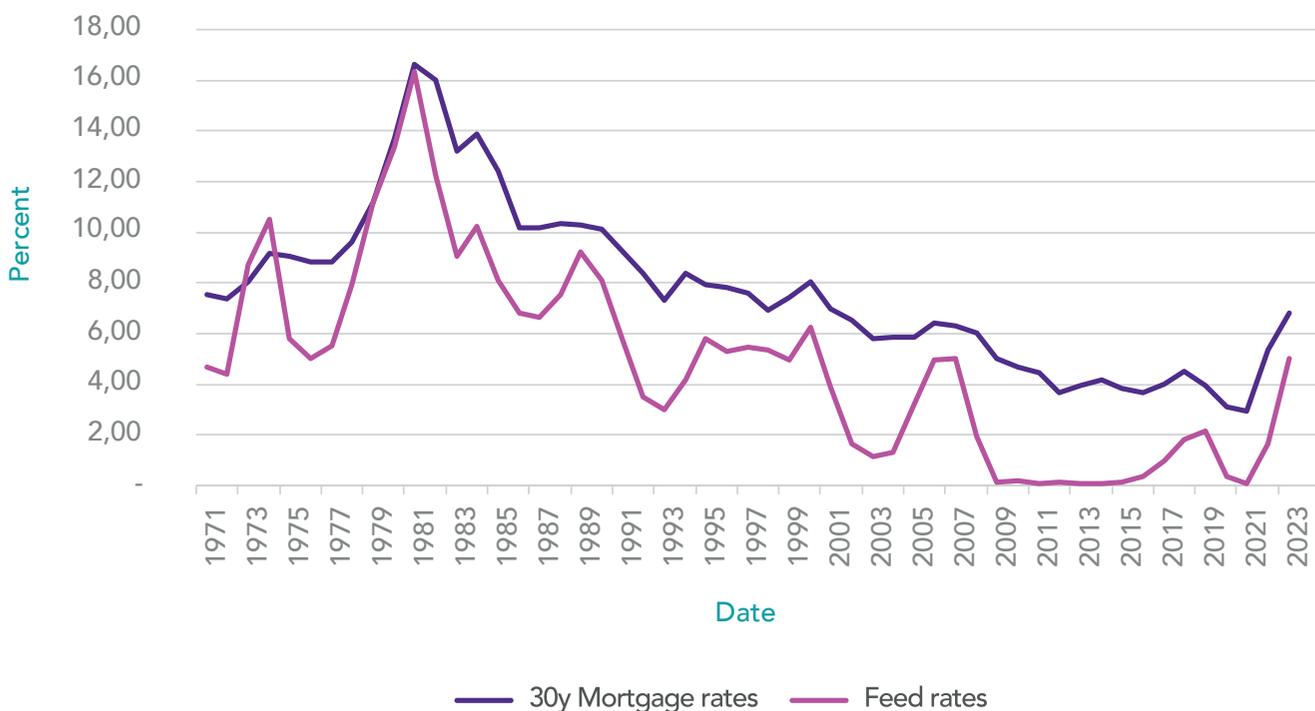
Comprender el panorama macroeconómico es crucial para los inversores que desean navegar por las complejidades del mercado inmobiliario. Estos factores juegan un papel significativo en la configuración de la dinámica del mercado, influyen en el sentimiento de los inversores y determinan la demanda general de activos inmobiliarios. En esta sección, exploraremos los indicadores macroeconómicos clave y su impacto. La sección examinará cómo factores clave, como las tasas de interés, el crecimiento del PIB, los niveles de empleo y la inflación interactúan con el sector inmobiliario y afectan los valores de las propiedades, las tasas de alquiler y la demanda general del mercado.

## Tasas de Interés

Las tasas de interés son un factor crucial para determinar el comportamiento de los participantes en el mercado inmobiliario. Afectan directamente la asequibilidad de las hipotecas y los préstamos, siendo un determinante principal de los costos de endeudamiento. Las fluctuaciones en las tasas de interés tienen un impacto directo en la toma de decisiones de individuos y empresas para invertir en bienes raíces.

En el gráfico de líneas ilustrado a continuación, podemos entender la correlación entre las tasas hipotecarias y las tasas de interés

Tasas de Hipotecas y Tasa de Interés



Source: Fred, Mortgage rates and FED rates, 2024

## Relación

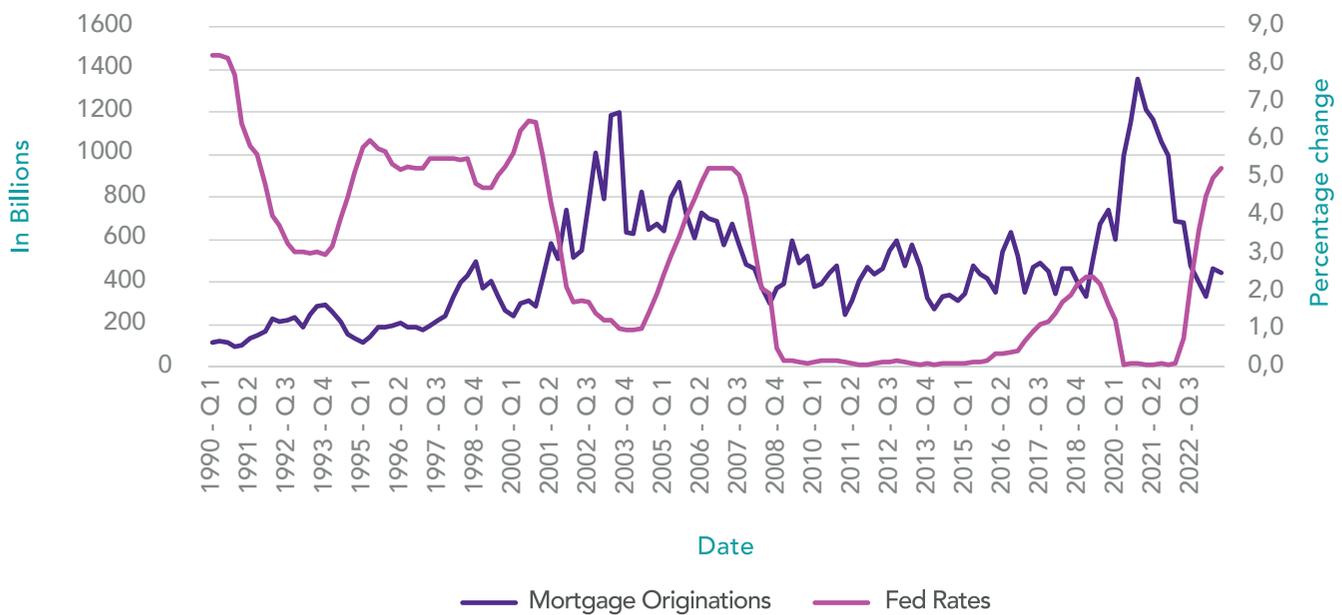
La correlación entre las tasas hipotecarias y las tasas de la Fed es fuerte, pero no perfecta. Generalmente se mueven en conjunto, reflejando las políticas y condiciones económicas más amplias.

Además, el siguiente gráfico ilustra eficazmente el impacto de los cambios en las tasas de interés en el origen de las hipotecas y, por ende, en el mercado de la vivienda, destacando cómo la política monetaria puede influir en la actividad inmobiliaria.

## Impacto Directo

Comprender esta relación ayuda a predecir tendencias en los costos de endeudamiento y estrategias de inversión en el mercado inmobiliario.

Mortgage originations & FED rates



Source: Fred, Mortgage originations and FED rates,2024

## Relación Inversa

Generalmente, cuando las tasas de la Fed son altas, las hipotecas tienden a ser bajas porque el endeudamiento se vuelve más caro. Por ejemplo, tasas de interés más bajas pueden estimular la demanda de inversión en bienes raíces, lo que puede aumentar los precios y crear un entorno de mercado competitivo. Por otro lado, tasas de interés más altas pueden disminuir el entusiasmo por las inversiones inmobiliarias debido a los mayores costos de financiamiento y la reducción de los posibles retornos.

Las tablas a continuación contienen detalles de préstamos hipotecarios para la adquisición de una propiedad y los diferentes pagos dependiendo de la tasa.

## Impacto Directo

Tasas más bajas de la Fed fomentan más préstamos, lo que lleva a un mayor número de originaciones de hipotecas y, por ende, más actividad en el mercado inmobiliario.

Para entender esto, profundicemos en un ejemplo práctico que destaca cuán significativas pueden ser incluso las pequeñas fluctuaciones en las tasas de interés para los posibles compradores e inversores.

Detalles Hipotecarios	
Periodo	30 years
Precio de Compra	350,000
Préstamo	315,000
Relación Préstamo Valor	90%
Tasa de Interés	5.00%

## Pagos Hipotecarios y Tasas de Interés

Tasas	Pagos Mensuales	Diferencia	
5%	£1,691	£404.71	24%
7%	£2,096		

Imagina que tienes una hipoteca de \$315,000 a una tasa de interés inicial del 5%. Tu pago mensual en este escenario sería de \$1,691. Ahora, considera un aumento del 2% en la tasa de interés, llevándola al 7%. Este incremento aparentemente pequeño hace que tu pago mensual suba aproximadamente a \$2,096. Este aumento de \$404.71 por mes se traduce en un aumento sustancial del 24% respecto al pago original.

## Impacto en el Valor de la Propiedad

Pagos Mensuales	Tasas	Poder de Compra	Diferencia	
\$2000	5%	\$372,563	\$ -71,948	-19%
\$2000	7%	\$300,615		

El efecto de las tasas de interés se extiende más allá de los pagos mensuales, afectando también el valor de las propiedades. Con una tasa de interés del 5%, un pago hipotecario mensual de \$2,000 te permite adquirir una propiedad valorada en \$372,563. Sin embargo, si la tasa de interés sube al 7%, el mismo pago de \$2,000 te limita a una propiedad valorada en solo \$300,615. Esto representa una disminución significativa del 19% en el poder adquisitivo.

## Implicaciones en el Mercado Inmobiliario

Este ejemplo destaca cómo incluso un aumento modesto en las tasas de interés puede afectar dramáticamente el poder adquisitivo de los posibles compradores, llevando a una disminución en los precios de las propiedades. Tales fluctuaciones en el costo de la deuda a menudo determinan los volúmenes de inversión en el sector inmobiliario. Cuando el endeudamiento se vuelve más caro, el volumen de inversión inmobiliaria típicamente disminuye, ya que los inversores reevalúan la ecuación de costo-beneficio.

# Producto Interno Bruto

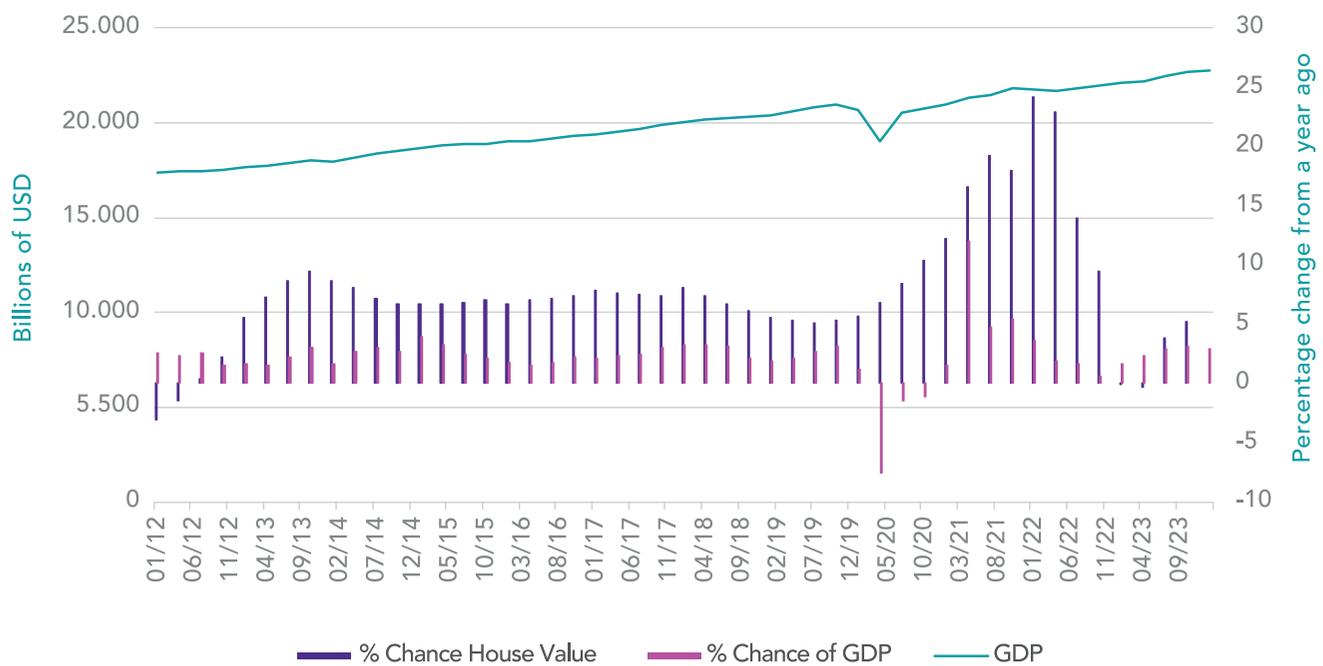
El Producto Interno Bruto (PIB) juega un papel clave en la medición del desempeño económico de un país. Es una métrica monetaria que cuantifica el valor total de todos los bienes y servicios producidos dentro de las fronteras de un país durante un período específico. Así, el PIB sirve como una medida integral de la salud y productividad económica de una nación. Es un indicador que muestra si una economía está creciendo o contrayéndose, proporcionando una visión completa del desempeño económico de un país.



Comprender la relación entre el crecimiento del PIB y el crecimiento del valor de los bienes raíces residenciales proporciona valiosos conocimientos sobre el entorno económico más amplio y su impacto en el mercado inmobiliario. Esta relación puede revelar cómo las expansiones o contracciones económicas influyen en los valores inmobiliarios, afectando a propietarios, inversores y formuladores de políticas por igual.

En el siguiente gráfico podemos ver el crecimiento del PIB de EE. UU. y su impacto en los valores de los bienes raíces residenciales durante la década.

### PIB USA & Crecimiento del Valor de Propiedades Residenciales



Source: Fred, US GDP & Household Real Estate Value Growth,2024

### Correlación Positiva

Durante este período, el crecimiento del PIB generalmente se alinea con los aumentos en los valores inmobiliarios. La recuperación y el crecimiento económicos impulsan la demanda de vivienda, elevando los precios.

### Impacto de la Pandemia

La pandemia de COVID-19 creó una anomalía donde los valores inmobiliarios aumentaron a pesar de una contracción del PIB, principalmente debido a las bajas tasas de interés y cambios en las preferencias de vivienda.

El crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) puede tener un impacto sustancial en el mercado inmobiliario, alimentando la demanda de inversiones en propiedades y moldeando la dinámica del mercado de diversas maneras.

Crecimiento del PIB	Impacto en el Mercado Inmobiliario
Crecimiento Fuerte del PIB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aumento de la demanda de propiedades residenciales y comerciales</li> <li>- Aumento de los valores de las propiedades y las tasas de alquiler</li> <li>- Mayores tasas de ocupación para espacios comerciales</li> <li>- Mayor inversión de fuentes nacionales y extranjeras</li> </ul>
Crecimiento Moderado del PIB	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demanda estable de propiedades</li> <li>- Continuo Desarrollo de proyectos</li> <li>- Rendimientos de alquiler consistentes</li> <li>- Condiciones de mercado equilibradas</li> </ul>
Crecimiento Bajo o Negativo del PIB (Desaceleración Económica o Recesión)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disminución de la demanda de bienes raíces</li> <li>- Caída de los valores de las propiedades y las tasas de alquiler</li> <li>- Aumento de las tasas de vacancia</li> <li>- Reducción de la inversión y nuevos desarrollos</li> <li>- Mayor tasa de ejecuciones hipotecarias y ventas en dificultades</li> </ul>



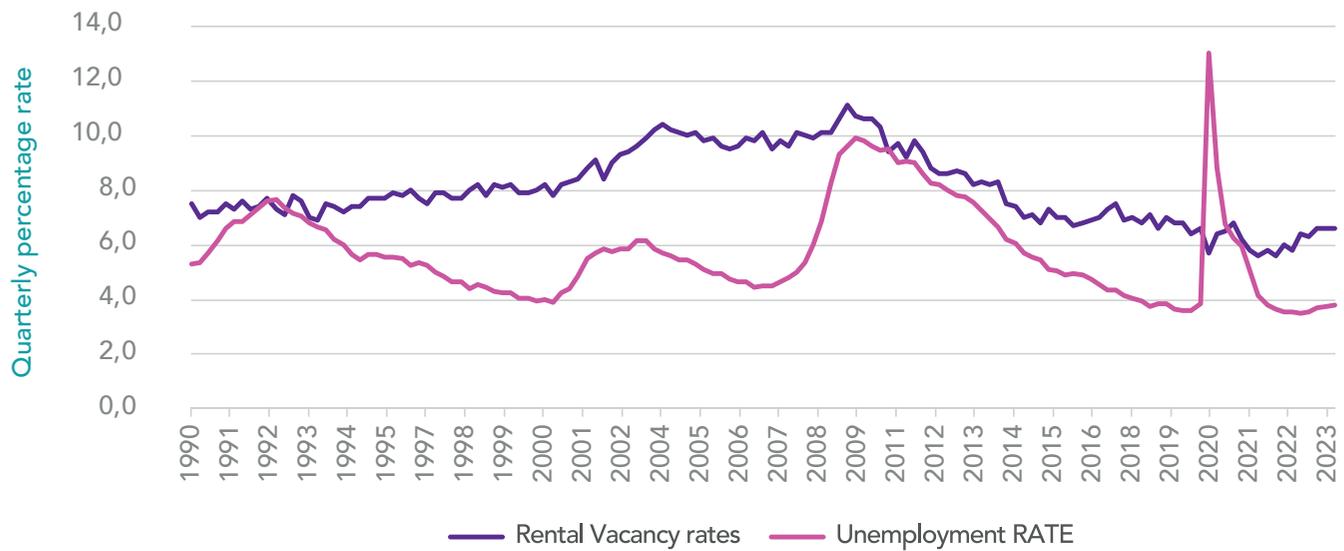
# Tasas de Desempleo

El mercado inmobiliario está significativamente influenciado por el desempleo, que es un indicador importante de la estabilidad económica y el poder adquisitivo. El nivel de desempleo dentro de una economía refleja la salud de su mercado laboral y tiene implicaciones para los ingresos de los hogares, el gasto de los consumidores y la demanda de viviendas. En esta sección, exploraremos cómo las fluctuaciones en los niveles de desempleo influyen en la estabilidad económica, el poder adquisitivo y la dinámica del mercado inmobiliario.

Los cambios en los niveles de empleo influyen en el mercado de alquiler, ya que las tasas de empleo impactan la demanda de alquiler y las tasas de vacancia. En áreas con bajo desempleo y crecimiento poblacional, la demanda de alquiler puede aumentar, llevando a mayores tasas de ocupación y precios de alquiler más altos. En contraste, la pérdida de empleos o las recesiones económicas pueden reducir la demanda de alquiler, conduciendo a mayores tasas de vacancia y presión a la baja sobre los precios de alquiler.

En el gráfico a continuación, puede ver la relación dinámica entre las tasas de vacancia de alquiler y las tasas de desempleo, ilustrando cómo estas dos métricas interactúan e impactan en el mercado inmobiliario.

## Tasas de Vacancia y desempleo en EEUU



Source: Fred, Rental Vacancy rates and Unemployment rates, 2024

- Tasas de desempleo más altas conducen a tasas de vacancia de alquiler más altas
- Tasas de desempleo más bajas conducen a tasas de vacancia de alquiler más bajas

Por ejemplo, durante la Gran Recesión (2007-2009), el desempleo aumentó del 4.5% al 9.9%, con las tasas de vacancia aumentando del 9.5% al 11.1%. La crisis financiera resultó en significativas pérdidas de empleo, disminuyendo la asequibilidad del alquiler y aumentando las tasas de vacancia.

## Inflación

La inflación es un aumento general en los precios de bienes y servicios en una economía, que a menudo se mide mediante el Índice de Precios al Consumidor (IPC). El IPC es un indicador crucial que mide los cambios en el costo de vida y la inflación a lo largo del tiempo. Proporciona valiosos conocimientos sobre las alteraciones en los precios de bienes y servicios, lo que tiene importantes implicaciones para la economía en general.

### Cómo la inflación influye en el Mercado Inmobiliario

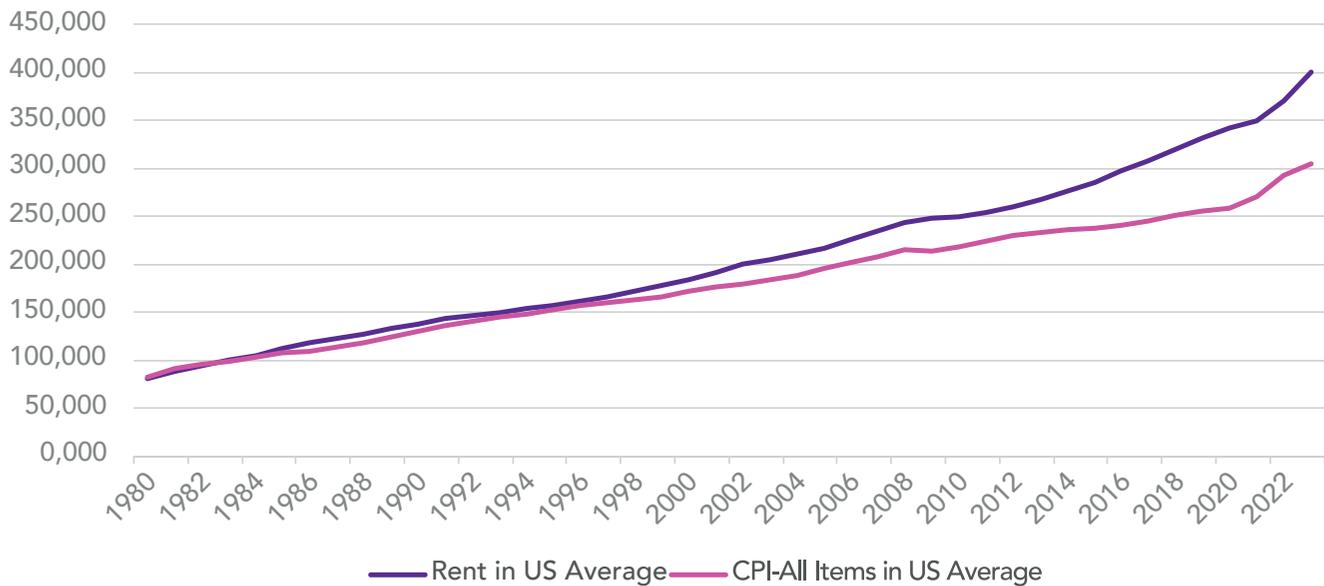
La inflación tiene un impacto profundo en el mercado inmobiliario. Aquí hay varias formas en que influye en los valores de las propiedades, las tasas de alquiler y la demanda general de viviendas:

- **Valores de Propiedades:** La inflación tiende a aumentar el costo de los materiales de construcción y la mano de obra, lo que puede llevar a precios de propiedad más altos. A medida que aumentan los costos de reemplazo, las propiedades existentes también se aprecian en valor.
- **Tasas de Alquiler:** La inflación generalmente lleva a tasas de alquiler más altas. A medida que aumenta el costo de vida, los propietarios a menudo suben los alquileres para mantener sus ingresos reales. Esto puede hacer que alquilar sea menos asequible, aumentando la demanda de propiedad de viviendas.
- **Demanda de Viviendas:** Las tasas de inflación a menudo llevan a una política monetaria de tasas de interés más altas para limitar la inflación. Como se exploró en la sección anterior, esto a su vez puede llevar a tasas hipotecarias más altas y reducir la asequibilidad para los compradores de viviendas.

## Analizando la Relación entre la Inflación y el Mercado Inmobiliario

Para entender si el mercado inmobiliario efectivamente sirve como protección contra la inflación, podemos analizar datos históricos comparando las tasas de inflación general (medidas por el IPC) con las tasas de alquiler. A continuación, se presentan dos gráficos de líneas ilustrativos que ayudan a comprender esta relación entre la inflación y el mercado inmobiliario como cobertura contra la inflación.

Rent in US Average & CPI - All Items in US Average



Source: Fred: All Urban Consumers: Rent of Primary Residence in U.S. City, All Items in U.S. City Average.

Los datos históricos a menudo muestran que los precios de los alquileres de bienes raíces tienden a aumentar con la inflación, lo que confirma su efectividad como cobertura. Sin embargo, el grado en que el mercado inmobiliario protege contra la inflación puede variar dependiendo del entorno económico específico y las condiciones del mercado.

## Factores microeconómicos y su impacto en el mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario también está significativamente impactado por factores microeconómicos, y navegar por sus complejidades es crucial para los inversores del sector. Esta sección explorará cómo estos factores moldean la demanda y oferta general de activos inmobiliarios.

## Dinámicas de la oferta y la demanda en el Mercado Inmobiliario

### Niveles de Inventario

Se refiere al número total de viviendas disponibles para la venta en un mercado determinado. Esto incluye tanto viviendas nuevas como existentes. Los niveles de inventario brindan información sobre el lado de la oferta del mercado de la vivienda.

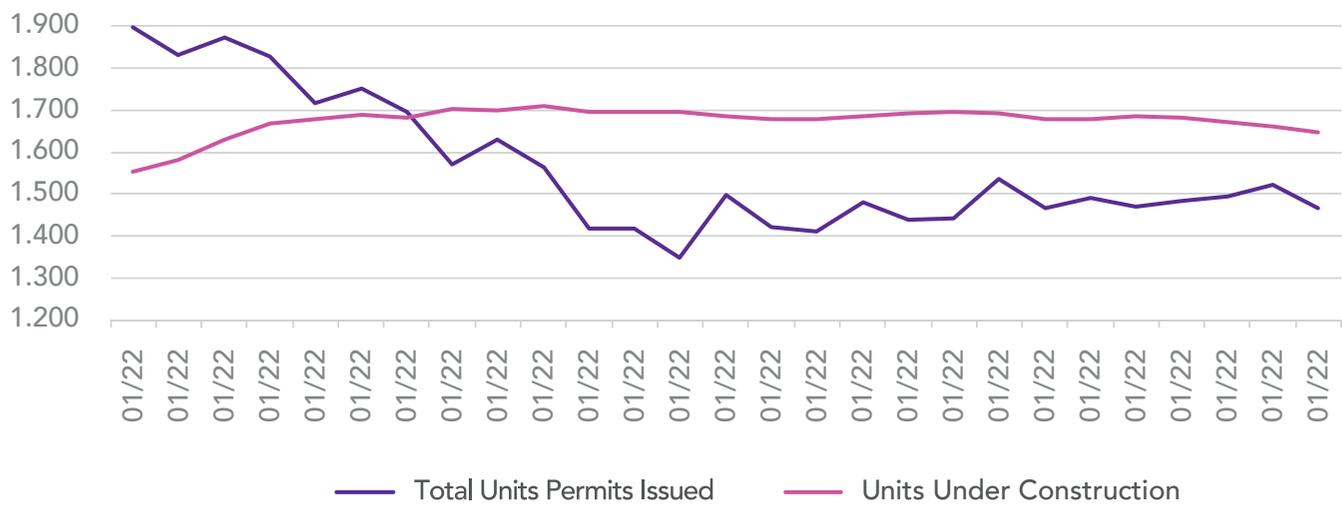
**Niveles altos de inventario:** pueden llevar a un mercado de compradores, donde los compradores tienen más opciones y poder de negociación.

**Niveles bajos de inventario:** pueden crear un mercado de vendedores, donde los vendedores pueden exigir precios más altos debido a la oferta limitada.

La emisión de permisos de construcción es uno de los primeros pasos en el proceso de construcción, y un aumento en los permisos generalmente precede un aumento en la oferta de viviendas real.

Las unidades en construcción se refieren al número de unidades habitacionales que actualmente están siendo construidas. Esta métrica proporciona una visión de la actividad de construcción en curso y una indicación del nivel de utilización de mano de obra y recursos en la industria. También ayuda a entender el flujo de nuevas viviendas que estarán disponibles en el mercado.

### Permits and Under Construction inventory in US

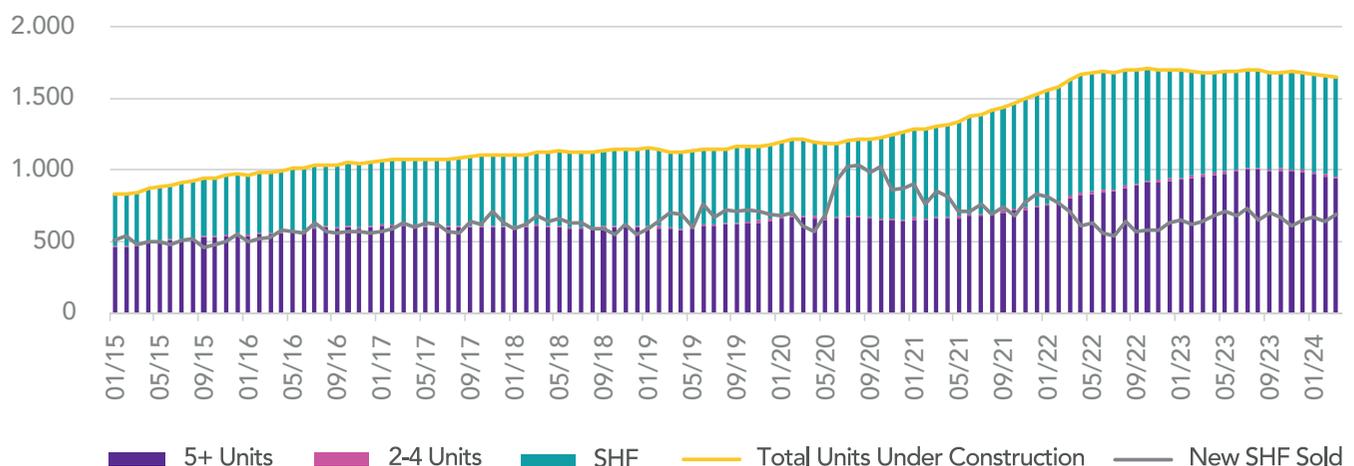


Source: Fred, Permits and Under Construction inventory in US, 2024

## Nuevas Construcciones

Las viviendas de nueva construcción que ingresan al mercado se denominan nuevas construcciones, y medir la cantidad de nuevas construcciones es una métrica esencial para entender cuánto nueva oferta se está añadiendo al mercado. Altos niveles de nueva construcción pueden ayudar a satisfacer la demanda y estabilizar o reducir los precios de las viviendas.

### Housing Units Under Construction Quarterly in the US



Source: Fred, Housing Units Under Construction Quarterly in the US, 2024

**Aumento de la Construcción:** Indica confianza en la demanda futura. Se están construyendo más viviendas para satisfacer el interés esperado de los compradores.

**Disminución de la Construcción:** Puede señalar precaución entre los constructores debido a la saturación del mercado, recesiones económicas o aumento de los costos de construcción.

En el gráfico de líneas a continuación, podemos ver la disponibilidad de viviendas de nueva construcción en el mercado, lo que indica qué tan bien la oferta está manteniéndose a la par con la demanda. La oferta en meses es una métrica inmobiliaria que mide el equilibrio entre oferta y demanda en el mercado de la vivienda. Muestra cuánto tiempo tomaría vender todas las viviendas actuales en el mercado, asumiendo que no se agreguen otros listados.

$$\text{Months Supply} = \frac{\text{Numbers of Homes for Sale}}{\text{Number of Homes sold per Month}}$$

Oferta mensual de Casa Nuevas



Source: Fred, New Homes Months' Supply, 2024

**Alta oferta:** Sugiere una posible sobreoferta en el mercado, lo que puede llevar a precios más bajos de las viviendas y a más competencia entre los vendedores.

**Baja oferta:** Indica una fuerte demanda en relación con la cantidad de nuevas viviendas disponibles, lo que a menudo conduce a precios más altos y ventas más rápidas.

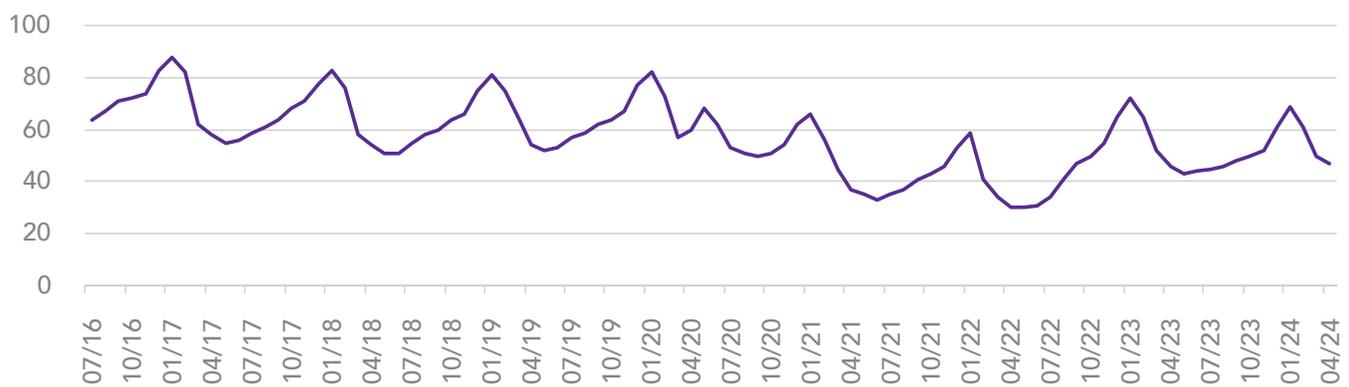


# Demanda en el Mercado Inmobiliario

## Días Medios en el Mercado:

El siguiente gráfico muestra los días medios en el mercado para las viviendas puede ilustrar qué tan rápido se están vendiendo las propiedades, indicando los niveles de demanda en el mercado. Este gráfico puede ayudar a identificar tendencias en la actividad del mercado y la demanda.

Inventario de Viviendas: Mediana de Días en el Mercado



Source: Fred, Housing Inventory: Median Days on Market, 2024

Echemos un vistazo a un shock económico como el Covid-19 para entender el impacto en la demanda.

Periodo	DOM Mediano	Impacto	Perspectiva de Inversión
Principios de 2020	55-60 días	Condiciones de mercado normales con oferta y demanda equilibradas.	Entorno estándar de compra y venta.
Marzo-Mayo 2020	65-70 días	Los confinamientos y la incertidumbre ralentizaron las ventas de viviendas; menos transacciones.	Oportunidad para negociar mejores precios debido a la menor competencia.
Junio-Agosto 2020	50-55 días	La flexibilización de las restricciones, las visitas virtuales y las bajas tasas hipotecarias aumentaron la demanda, especialmente en los suburbios.	Demanda incrementada; se necesita actuar rápidamente para asegurar propiedades.
Septiembre-Diciembre 2020	45-50 días	La alta demanda y las bajas tasas hipotecarias hicieron que las viviendas se vendieran muy rápidamente.	Mercado altamente competitivo; los inversores deben actuar rápido para comprar viviendas.

Comprender estas tendencias ayuda a los inversores a tomar decisiones inteligentes, ya sea negociando acuerdos durante períodos más lentos o actuando rápidamente en un mercado acelerado.

## Asequibilidad de la Vivienda

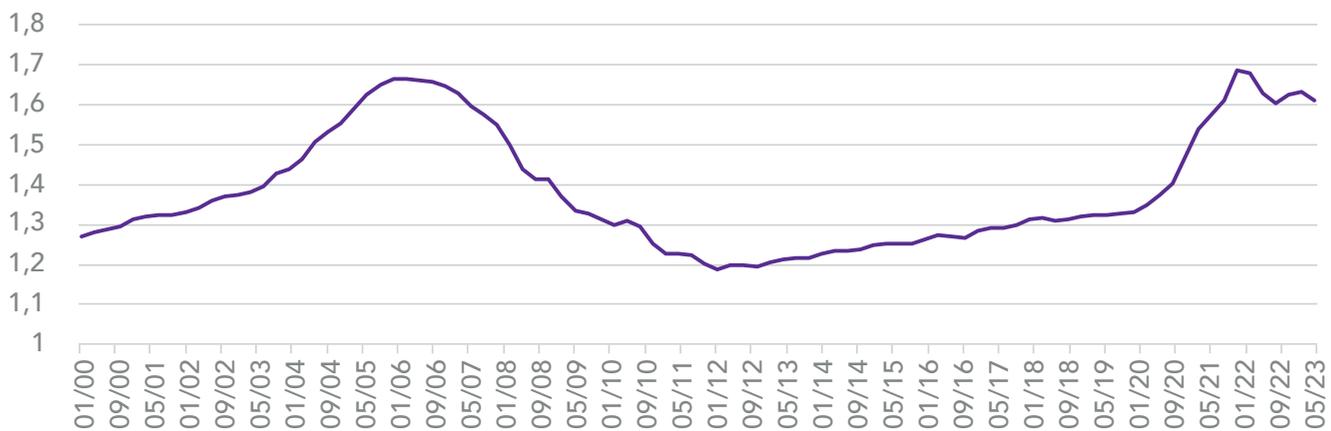
La asequibilidad de la vivienda se refiere a la capacidad de los individuos o hogares para pagar una vivienda sin tensión financiera.

La relación precio-alquiler de la vivienda es una métrica clave utilizada por los inversores para evaluar la asequibilidad relativa de poseer versus alquilar una vivienda en un mercado particular. Analicemos lo que indica esta relación y lo que significa para los inversores.

Se utiliza la siguiente fórmula para calcularlo:

$$\text{Price-to-Rent Ratio} = \frac{\text{Median Home Price}}{\text{Median Annual Rent}}$$

### Relación Precio de la Vivienda/Alquiler



Source: Fred, House Price rent ratio, 2024

**Relación baja:** Indica un mercado de compradores, donde la compra de una vivienda es favorable en comparación con el alquiler. Los inversores pueden encontrar oportunidades para comprar propiedades a precios más bajos.

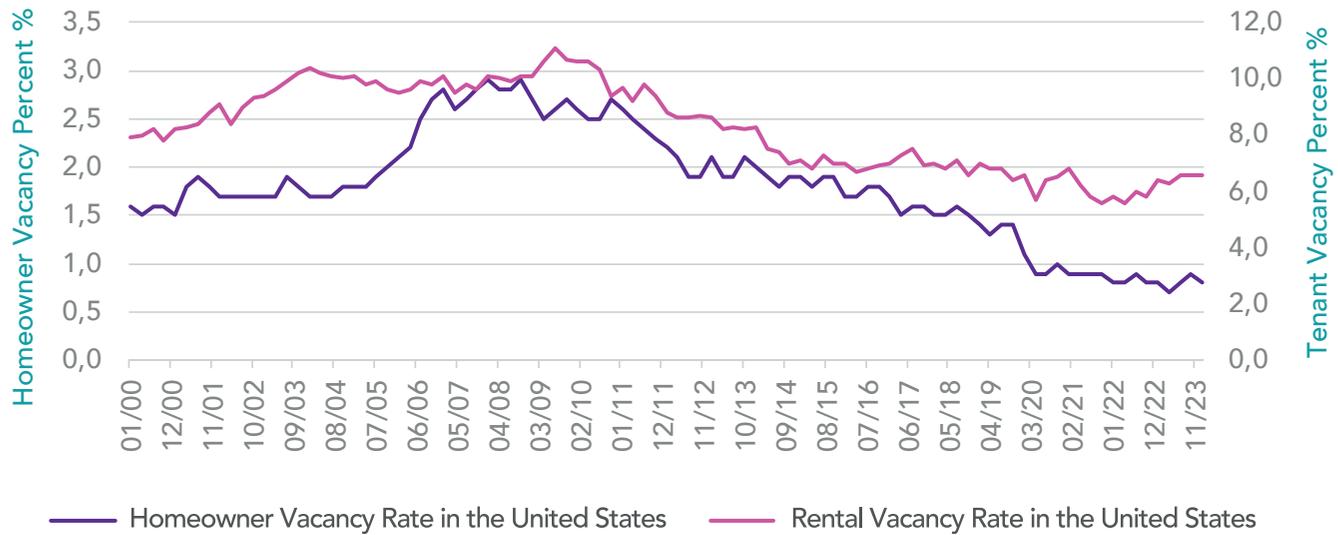
**Relación alta:** Señala un mercado de vendedores, donde alquilar puede ser más asequible que comprar. Los inversores deben ser cautelosos para no pagar en exceso por las propiedades.

Monitorear los cambios en la relación a lo largo del tiempo puede ayudar a los inversores a identificar cambios en las condiciones del mercado y ajustar sus estrategias de inversión en consecuencia.

## Tasas de Vacancia (Alquiler y Vivienda)

Los gráficos muestren las tasas de vacancia para propiedades de alquiler y propiedades de propietarios pueden proporcionar información sobre el equilibrio entre la oferta y la demanda en ambos mercados, de alquiler y de propiedad.

### Tasa de Vacancia de Propietarios



Source: Fred: Homeowner Vacancy Rate, 2024

Al analizar ambas tasas, los inversores pueden extraer conclusiones importantes:

#### Equilibrio del Mercado y Tendencias

**Altas tasas para ambas** indican una sobreoferta, sugiriendo un mercado en desaceleración.

**Bajas tasas para ambas** sugieren una fuerte demanda, indicando una economía en crecimiento o una ubicación deseable.

#### Oportunidades de Inversión

**Alta vacancia en alquiler y baja vacancia en propiedad** sugiere que poseer viviendas es más atractivo.

**Baja vacancia en alquiler y alta vacancia en propiedad** sugiere que alquilar es más popular.

## Impuestos sobre la propiedad

Los impuestos inmobiliarios, también conocidos como impuestos sobre la propiedad, son impuestos impuestos por los gobiernos locales sobre el valor de un activo inmobiliario. Comprender los impuestos inmobiliarios en el área donde se posee un activo es crucial para los propietarios e inversores debido a sus importantes implicaciones financieras. Calculados como un porcentaje del valor de la propiedad, estos impuestos tienen un impacto directo en el costo de la propiedad y, como tal, pueden influir en las decisiones de inversión.

Para ilustrar el impacto de los impuestos sobre la propiedad, podemos tomar el siguiente ejemplo, que compara las tasas impositivas y las implicaciones financieras en diferentes propiedades en cuatro ciudades principales de EE. UU. Los impuestos sobre la propiedad pueden variar significativamente dentro de una ciudad, a menudo fluctuando de un vecindario a otro. Un patrón notable es que los suburbios generalmente experimentan

impuestos sobre la propiedad más altos en comparación con las áreas urbanas. Esta disparidad surge porque los suburbios tienden a tener densidades de población más bajas, lo que requiere impuestos más altos para financiar los servicios locales. En las áreas suburbanas, los costos para mantener las escuelas, los departamentos de policía y otros servicios comunitarios a menudo se distribuyen entre menos residentes, lo que lleva a tasas impositivas más altas para cubrir estos gastos.

Para ilustrar cómo las obligaciones fiscales financieras para los propietarios pueden variar significativamente en diferentes áreas urbanas, considere los siguientes ejemplos de cuatro propiedades actualmente gestionadas por Bricksave en cuatro ciudades distintas. Cada propiedad está ubicada en un área urbana, destacando cómo los impuestos sobre la propiedad no son uniformes y pueden diferir sustancialmente según las tasas impositivas locales y los valores de las propiedades.

Ciudad	Valor (\$)	Tasa de impuestos (%)	Impuesto Anual (\$)
Chicago	\$90,000	1.389%	\$1,250
Detroit	\$84,900	1.883%	\$1,600
Philadelphia	\$150,000	0.9687%	\$1,453
Miami	\$243,000	1.235%	\$3,000

Source: Cook county treasurer, 2024



### El costo de poseer una propiedad

- Una tasa de impuestos sobre la propiedad más alta significa que los propietarios deben pagar más impuestos anualmente, aumentando el costo total de la propiedad.
- Por ejemplo, según la tabla anterior, Detroit tiene la tasa de impuestos sobre la propiedad más alta, lo que indica que poseer una propiedad allí sería más caro en términos de impuestos sobre la propiedad.
- Los impuestos sobre la propiedad más altos disminuyen la asequibilidad para los propietarios, especialmente para aquellos con presupuestos limitados. Esto puede afectar las tasas de propiedad de viviendas y la capacidad de las personas para comprar o mantener una propiedad.

### Impacto en las decisiones de Inversión

- Las tasas más altas de impuestos sobre la propiedad pueden llevar a los inversores a priorizar propiedades con menores cargas impositivas. Las propiedades en áreas con tasas de impuestos más bajas son a menudo más atractivas para los inversores porque ofrecen el potencial de mayores ingresos netos o retorno de inversión (ROI).
- Pueden afectar la demanda en diferentes segmentos del mercado. Las áreas con tasas de impuestos más bajas pueden atraer a más inversores, lo que lleva a un aumento en los valores de las propiedades.

En general, los impuestos sobre la propiedad juegan un papel significativo en la configuración del mercado inmobiliario al impactar directamente en el costo de poseer una propiedad e influir en las decisiones de inversión.



---

# Fundamentos de la Inversión Inmobiliaria

## Introducción al análisis de Propiedades

En esta sección, exploramos varios tipos de inversiones inmobiliarias, que atraen a una gama de inversores en busca de rendimientos financieros y beneficios adicionales. El mercado inmobiliario abarca tanto propiedades residenciales, consideradas tanto bienes de consumo como vehículos de inversión debido a su potencial de crecimiento de capital, como propiedades comerciales, que son vitales tanto como elementos de operaciones comerciales como oportunidades de inversión. También profundizaremos en varias estrategias de inversión, desde inversiones básicas hasta estrategias oportunistas.

## Bienes Raíces Comerciales

Los bienes raíces comerciales (CRE) abarcan propiedades diseñadas principalmente para fines comerciales, ofreciendo espacios de trabajo en lugar de alojamientos residenciales. Las principales clases de CRE incluyen espacios de oficinas, propiedades industriales, alquileres multifamiliares y ubicaciones comerciales. Desde una perspectiva de inversión, las propiedades comerciales pueden ser muy lucrativas, especialmente en regiones donde el nuevo desarrollo está restringido por la disponibilidad de tierras o medidas regulatorias. Estas propiedades generalmente se benefician de tasas de arrendamiento atractivas y contratos de arrendamiento más largos, proporcionando a los propietarios flujos de efectivo estables y sustanciales.

## Bienes Raíces Residenciales

Los bienes raíces residenciales abarcan propiedades diseñadas principalmente para vivir en lugar de fines comerciales o industriales. Esta categoría incluye diversos tipos de propiedades como viviendas unifamiliares, apartamentos, condominios, casas adosadas y residencias multifamiliares que pueden albergar a varias familias diferentes. Estas propiedades son esenciales para las necesidades de vivienda personal, pero también sirven como oportunidades de inversión significativas para aquellos que buscan obtener ingresos por alquiler o lograr crecimiento de capital a través de la apreciación del valor con el tiempo. Los bienes raíces residenciales se caracterizan por su mayor liquidez en comparación con otros tipos de bienes raíces, lo que facilita a los inversores entrar o salir del mercado.

## Ventajas y Desventajas

Real Estate	Ventajas	Desventajas
Bienes Raíces Comerciales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tasas de Arrendamiento Atractivas:</b> Altos retornos y flujos de efectivo sustanciales en áreas con nueva construcción restringida.</li> <li>• <b>Términos de Arrendamiento Prolongados:</b> Generalmente, los CRE son arrendados por empresas que tienden a proporcionar un flujo de efectivo estable y predecible, mejorando la seguridad financiera para inversiones a largo plazo.</li> <li>• <b>Estabilidad Financiera:</b> Debido a la mayor duración de los arrendamientos, los bienes raíces comerciales pueden ofrecer más estabilidad financiera en comparación con las propiedades residenciales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Complejidad Regulatoria y de Gestión:</b> Altamente regulado, requiere navegar a través de marcos legales complejos y procesos de gestión.</li> <li>• <b>Rotación de Inquilinos:</b> Puede ser costosa y disruptiva, con fluctuaciones económicas que potencialmente conducen a propiedades vacantes.</li> <li>• <b>Costos de Mantenimiento:</b> Cada nuevo inquilino puede requerir modificaciones significativas en el espacio, aumentando los gastos de mantenimiento.</li> </ul>
Bienes Raíces Residenciales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Accesibilidad y Asequibilidad:</b> Ideal para inversores nuevos e individuales debido a los menores costos de entrada y una gestión más sencilla.</li> <li>• <b>Ingreso por Alquiler Consistente:</b> Ofrece potencial para ingresos estables y apreciación de capital a largo plazo.</li> <li>• <b>Escalabilidad:</b> Más fácil de financiar y gestionar, permitiendo una expansión más rápida de la cartera.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Rendimientos de Alquiler Más Bajos:</b> Generalmente, generan retornos más bajos en comparación con las propiedades comerciales, afectando la rentabilidad.</li> <li>• <b>Mayor Rotación de Inquilinos:</b> Los bienes raíces residenciales tienden a gestionar contratos de arrendamiento de 1 año en comparación con los CRE, dejando ventanas de vacancia a menudo relacionadas con una mayor rotación.</li> <li>• <b>Gestión Recurrente:</b> Requiere interacción directa y mantenimiento frecuente de la propiedad, añadiendo imprevisibilidad operativa.</li> </ul>

## Estrategia de Inversión en Bienes Raíces

Dentro del ámbito de la inversión en bienes raíces, existen dos enfoques principales dentro del espectro de riesgo y rendimiento. Hay cuatro estrategias principales de inversión en bienes raíces, comenzando desde un menor riesgo y aumentando hasta una postura más arriesgada: Core, Core-Plus, Valor Añadido y Oportunista. Estas categorías sirven como un marco de orientación, guiando a los inversores a través de un espectro de riesgo, calidad y posibles retornos.

## Estrategias Core

Las Estrategias Core se basan a menudo en activos estabilizados que generan ingresos, con un enfoque en generar rendimientos principalmente a partir de los ingresos con un apalancamiento nulo o muy limitado. Generalmente, este marco de estrategias contempla propiedades en una fase avanzada de desarrollo y arrendamiento, por lo tanto, con un precio de entrada más alto que el promedio.

Estrategia de Inversión	Enfoque Principal	Tipo de Inversor	Retornos Apalancados Esperados	Riesgo	Apalancamiento
Core	Generación de ingresos estables a largo plazo con necesidades de gestión bajas. Ubicadas en centros urbanos de grandes ciudades.	Inversores conservadores que buscan estabilidad similar a los bonos.	6-8%	Bajo	0-40%, típicamente alrededor del 25%
Core Plus	Crecimiento e ingresos a través de mejoras ligeras y mejor gestión. A menudo en suburbios o mercados secundarios.	Inversores que buscan retornos ligeramente más altos con un riesgo manejable.	8-12%	Bajo a moderado	40-50%

Source: MIT Study, Doctoral Dissertation, 2024

## Estrategias No Core

Como se mencionó anteriormente, las estrategias no core a menudo están relacionadas con el lado superior del espectro de riesgo y rendimiento. A través de este enfoque, las inversiones a menudo están expuestas a riesgos de arrendamiento y desarrollo, confiando más en la apreciación del capital que en los ingresos del flujo de efectivo por alquiler. Las estrategias dentro de este marco generalmente adoptan un modelo de inversión con una vida útil predeterminada y un compromiso de capital fijo.

Estrategia de Inversión	Enfoque Principal	Tipo de Inversor	Retorno Esperados	Riesgo	Apalancamiento
Value Add	Mejora significativa de propiedades para aumentar el flujo de efectivo. Implica cambios en la gestión, resolución de problemas de ocupación o mantenimiento.	Inversores experimentados con profundo conocimiento en bienes raíces y capacidad para manejar mayor riesgo.	12-15%	Moderado a alto	40-70%
Opportunistic	Proyectos de alto riesgo y alta recompensa como desarrollo desde cero o reposicionamientos importantes.	Inversores muy experimentados que buscan un crecimiento sustancial y pueden soportar largos períodos sin retornos.	15% y más	Alto	50-80%

Source: MIT Study, Doctoral Dissertation, 2024



# Análisis Financiero

## Metricas Financieras

Al analizar una inversión inmobiliaria, un análisis financiero exhaustivo es esencial para evaluar la viabilidad y rentabilidad de las inversiones potenciales. Esta sección explora medidas financieras esenciales utilizadas en el análisis financiero inmobiliario, como el Valor Presente Neto (VPN), la Tasa Interna de Retorno (TIR), el Índice de Rentabilidad, la Depreciación, la Cobertura de Deuda (DCR) y el Ratio de Gastos Operativos (OER). Cada una de estas métricas ofrece valiosos conocimientos sobre el desempeño financiero y las perspectivas de las inversiones inmobiliarias, lo que permite a los inversores evaluar de manera efectiva los posibles retornos y riesgos.

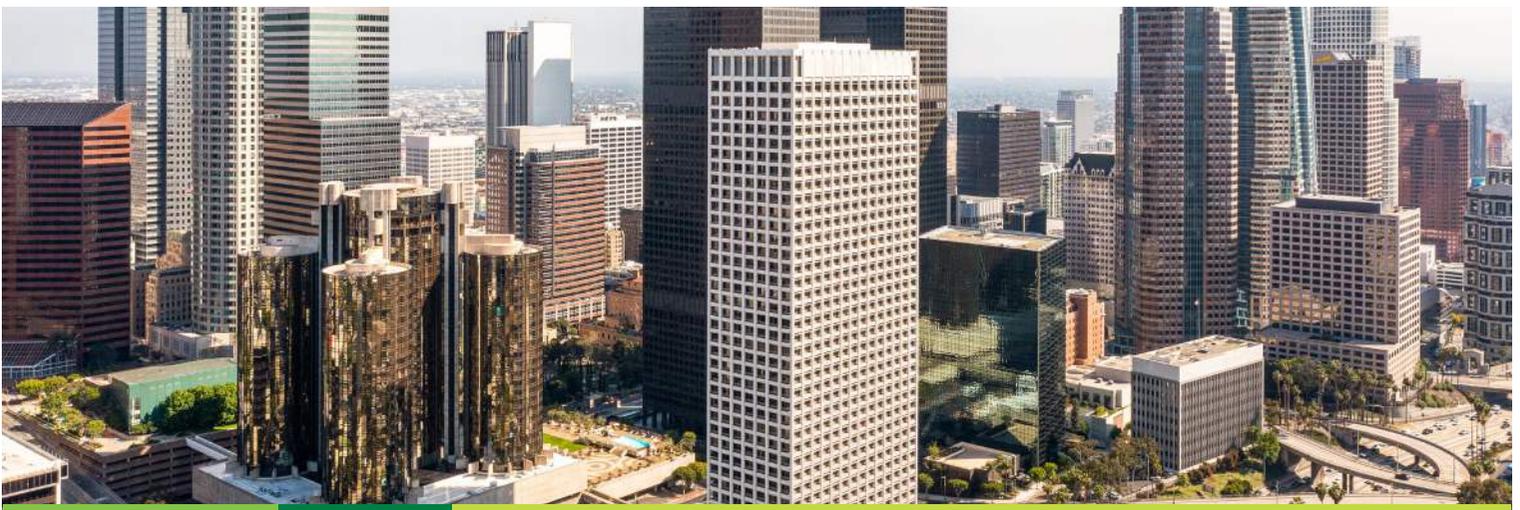
Métrica	Objetivo	Fórmula	Análisis
Valor Presente Neto (VPN)	Evalúa la rentabilidad de una inversión comparando el valor presente de los flujos de efectivo entrantes con los salientes.	$VPN = (CF / (1 + I) ^ t) - \text{Inversión Inicial}$ CF: Flujos de Efectivo I: Tasa de descuento requerida en la inversión t: Número de períodos	Un VPN positivo indica una inversión rentable por encima del riesgo requerido.
Tasa Interna de Retorno (TIR)	Mide la tasa de descuento que lleva el VPN de todos los flujos de efectivo a cero, evaluando la eficiencia de la inversión.	Calculado iterativamente para establecer el VPN a cero.	Una TIR más alta indica una inversión más atractiva.
Depreciación	Proporciona una deducción fiscal que refleja la reducción del valor del activo con el tiempo, mejorando el flujo de efectivo.	Dependiente del tipo de propiedad (Residencial: 27.5 años, Comercial: 39 años). Es importante considerar que solo la propiedad en sí misma puede ser depreciada, no el terreno sobre el que se encuentra.	Utilizado anualmente, no está directamente vinculado a la rentabilidad, pero afecta el ingreso imponible (es decir, reduce los impuestos pagados sobre las ganancias).
Ratio de Cobertura de Deuda (DCR)	Evalúa la capacidad de una propiedad para generar ingresos suficientes para cubrir sus pagos de deuda.	$DCR = \text{Ingreso Operativo Neto} / \text{Servicio Total de la Deuda}$	Se prefiere un DCR > 1.20x para estabilidad, con ratios más altos que indican mejor cobertura.
Ratio de Gastos Operativos (OER)	Mide la eficiencia operativa comparando los gastos operativos con los ingresos brutos.	$OER = (\text{Gastos Operativos Totales} - \text{Depreciación}) / \text{Ingresos Brutos}$	Un OER más bajo indica mayor eficiencia y rentabilidad.

## Ratios de Inversión

Esta guía introduce ratios clave como el Retorno sobre el Efectivo (Cash on Cash Return), el Retorno sobre la Inversión (ROI), la Tasa de Capitalización (Capitalization Rate), el Rendimiento Bruto del Alquiler (Gross Rental Yield) y el Multiplicador Bruto de Alquiler (Gross Rental Multiplier). Estos ratios ayudan a los inversores a evaluar el rendimiento y los riesgos de las propiedades de manera sencilla. Al utilizar estos ratios, los inversores pueden tomar decisiones informadas para construir una cartera diversa y rentable.



Métrica	Objetivo	Fórmula	Análisis
Retorno sobre el Efectivo (Cash on Cash Return)	Mide el retorno anual sobre el efectivo invertido en una propiedad, proporcionando una visión directa de la eficiencia del flujo de caja.	$COC = \text{Flujo de Caja Anual antes de Impuestos} / \text{Total de Efectivo Invertido}$	Un porcentaje más alto indica un mejor rendimiento en relación con la inversión inicial en efectivo. Se utiliza para evaluar el rendimiento inmediato de una propiedad.
Retorno sobre la Inversión (ROI)	Evalúa la rentabilidad total de una inversión comparando las ganancias totales con los costos iniciales.	$ROI = (\text{Valor Actual} - \text{Inversión Inicial}) / \text{Inversión Inicial}$	Un ROI alto indica que la inversión ha ganado significativamente en relación con su costo. Refleja tanto la apreciación del capital como los ingresos generados.
Tasa de Capitalización (Cap Rate)	Indica la tasa esperada de retorno sobre una inversión inmobiliaria, útil para comparar inversiones similares.	$Cap Rate = \text{Ingreso Operativo Neto} / \text{Valor de Mercado Actual}$	Una tasa de capitalización más alta sugiere una inversión potencialmente más rentable, pero también puede reflejar un mayor riesgo.
Rendimiento Bruto del Alquiler (Gross Rental Yield)	Mide el ingreso bruto generado por una propiedad como un porcentaje de su valor de mercado, antes de gastos.	$\text{Rendimiento Bruto del Alquiler} = (\text{Ingreso Anual por Alquiler} / \text{Valor de la Propiedad}) * 100$	Útil para evaluar la rentabilidad bruta de las propiedades de alquiler. Un rendimiento más alto sugiere mejores ganancias brutas en relación con el valor de la propiedad.
Multiplicador Bruto de Alquiler (Gross Rental Multiplier)	Proporciona una evaluación rápida del valor de una propiedad de inversión en relación con sus ingresos sin considerar los gastos operativos.	$GRM = \text{Precio de Venta} / \text{Ingreso Anual Bruto por Alquiler}$	Un GRM más bajo indica que la propiedad puede estar subvaluada en relación con su potencial de ingresos, lo que sugiere una inversión potencialmente atractiva.



# Caso de Inversión "Propiedad 708 WEST 116th PL"

## Detalles de la Propiedad

Sub-district & Micro-Location	
Sate	Illinois
City	Chicago
Post Code	60628
Post Code Categorization	Category C: Stable
Neighbourhood	West Pullman
Elementary School District	299
Middle School District	299
High School District	299

Property Summary	
Property Categorization	C+ Class
Interior Condition	No Refurbishment Required
Exterior Condition	Good Condition
Roof Condition	>10 yars remaining
Renovation Works Estimated	0

Property details	
Year Built	1910
Size (Sqft)	1798
Property Type	Townhome
N° Units	2
N° Bedrooms	5
N° Baths	2
Property Unit Floor (Including Basement)	3
Exterior Building Type	Vynil Sidding
Balcony	No
Terrace	No
Porche	No
Garden	Private
Private Parking	No
N° Parking Spaces	0
Lift	No

Para ayudarte a entender y consolidar los conceptos discutidos anteriormente, presentaremos un estudio de caso real de una inversión inmobiliaria presentada por Macondo. Este ejemplo te proporcionará conocimientos prácticos que se pueden extender a una amplia gama de oportunidades de inversión residencial. En este escenario, analizaremos una propiedad ubicada en el barrio de West Pullman en Chicago. Esta propiedad de clase C+, construida en 1910, consta de dos unidades.

# Análisis Financiero

## Detalle de Adquisición

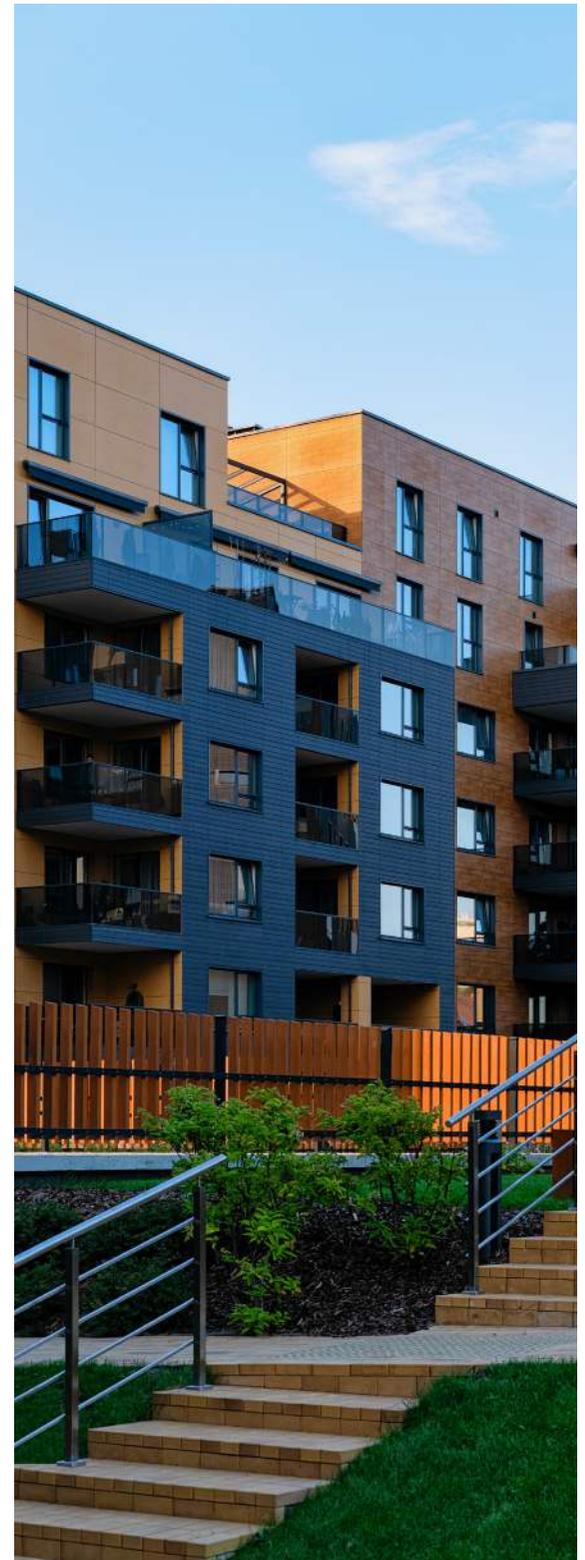
Al negociar la compra de una propiedad, hay varios factores más allá del precio de compra que deben considerarse. Estos incluyen los honorarios del agente, los costos de cierre, los gastos de capital y los gastos de renovación. Juntos, estos elementos contribuyen al monto total de la inversión requerida para adquirir la propiedad.

Por ejemplo, considere la propiedad en "708 West 116th Place", que tiene un precio de oferta de \$108,500. Con los honorarios adicionales del agente, los costos de cierre y los requisitos de gastos de capital que totalizan \$45,663, el valor total de la propiedad requerido sería de \$154,163. Por otro lado, es importante considerar los costos de estructuración de Bricksave/Macondo que totalizan \$13,277, dejando la inversión inicial total en \$167,440. Es crucial tener en cuenta estos costos adicionales, ya que representan la salida de efectivo real necesaria para asegurar la propiedad. Reconocer estos gastos asegura una evaluación más precisa de su inversión total y ayuda en la planificación y el presupuesto para la adquisición.

Property Acquisition Analysis		Bricksave Aquisition Costs	
Offer Price	\$ 108,500	SPV Legal Fees	\$ -
Agent Fees	\$ 250	Structuring Costs	\$ 800
3rd Party Closing Cost	\$ -	Sourcing Fees	\$ 1,573
Other Closign Costs	\$ 3,163	Sale Reserve	\$ 4,464
Capex Required	\$ 42,250	Tokenization Fee	\$ 6,440
Renovations Vacancy	\$ -	Maintenance Reserve Float	\$ -
Vacancy Reserve Old	\$ -	PM float	\$ -
Financing Costs	\$ -	Onboarding Fee	\$ -
Holding Costs	\$ -	<b>Bricksave Costs</b>	<b>\$ 13,277</b>
Flip Profit	\$ -	<b>Total Cost Including Capex</b>	<b>\$ 167,440</b>
<b>Total Cost Including Capex</b>	<b>\$ 154,163</b>		

# Análisis de Renta

Pro-Forma Analysis		
Income Analysis	Monthly	Anually
Gross Rental Income	\$ 2,000	\$ 24,000
Vacancy Loss	\$ 60	\$ 720
<b>Effective Gross Income</b>	<b>\$ 1,940</b>	<b>\$ 23,280</b>
Gross Yield	1.26%	15.10%
Operating Expenses		
Poperty Managemet	\$ 200	\$ 2,400
Maitenance Reserve	\$ 100	\$ 1,200
Insurance	\$ 125	\$ 1,500
Utilities	\$ 100	\$ 1,200
Annual Taxes	\$ 106	\$ 1,277
HOA Annually	\$ -	\$ -
Trash/Snow/Landscape	\$ -	\$ -
Custody Fee	\$ 184	\$ 2,210
<b>Total Expenses</b>	<b>\$ 816</b>	<b>\$ 9,787</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>\$ 1,124</b>	<b>\$ 13,493</b>
Net Rent Yield	0.73%	8.75%



Además de analizar los costos de adquisición de la propiedad, es esencial evaluar los ingresos potenciales (alquiler) y los gastos continuos asociados con el mantenimiento de una propiedad de inversión.

Para la propiedad en "708 West 116th Place", el alquiler bruto esperado es de \$24,000 por año. Sin embargo, una parte de estos ingresos se destinará a cubrir varios gastos operativos, incluidos los honorarios de gestión, servicios públicos, seguros, reparaciones, costos por vacantes, impuestos y otros gastos detallados en el análisis.

Como se describe en la tabla anterior, los gastos anuales totales para esta propiedad ascienden a \$9,787. Después de deducir estos gastos del alquiler bruto y considerando una cuenta de pérdida por vacantes, el ingreso neto restante es de \$13,493 por año, lo que representa el flujo de efectivo antes de impuestos de la propiedad. Esta cifra de ingreso neto es crítica para evaluar la rentabilidad de la propiedad y su desempeño financiero general.

# Análisis de Flujo de Caja

Cashflows Forecast	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4
<b>Income</b>	<b>Monthly</b>	<b>Monthly</b>	<b>Monthly</b>	<b>Monthly</b>	<b>Monthly</b>
Gross Rental Income	\$ -	\$ 24,000.00	\$ 24,480.00	\$ 24,969.60	\$ 25,468.99
Vacancy Loss	\$ -	\$ 720.00	\$ 734.40	\$ 749.09	\$ 764.07
<b>Total Income</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 23,280.00</b>	<b>\$ 23,745.60</b>	<b>\$ 24,220.51</b>	<b>\$ 24,704.92</b>
<b>Operating Expenses</b>					
Property Management	\$ -	\$ 2,400.00	\$ 2,448.00	\$ 2,496.96	\$ 2,546.90
Maintenance Reserve	\$ -	\$ 1,200.00	\$ 1,224.00	\$ 1,248.48	\$ 1,273.45
Insurance	\$ -	\$ 1,500.00	\$ 1,530.00	\$ 1,560.60	\$ 1,591.81
Utilities	\$ -	\$ 1,200.00	\$ 1,224.00	\$ 1,248.48	\$ 1,273.45
Annual Taxes	\$ -	\$ 1,277.00	\$ 1,302.54	\$ 1,328.59	\$ 1,355.16
HOA Annually	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Trash/Snow/Landscape	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Custody Fee	\$ -	\$ 2,210.21	\$ 2,254.41	\$ 2,299.50	\$ 2,345.49
<b>Total Expenses</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 9,787.21</b>	<b>\$ 9,982.95</b>	<b>\$ 10,182.61</b>	<b>\$ 10,386.27</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 13,492.79</b>	<b>\$ 13,762.65</b>	<b>\$ 14,037.90</b>	<b>\$ 14,318.66</b>
<i>yield</i>		8.75%	8.93%	9.11%	9.29%
<b>Cash Flow</b>	<b>Year 0</b>	<b>Year 1</b>	<b>Year 2</b>	<b>Year 3</b>	<b>Year 4</b>
Projected Selling Price	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 166,291.25
Total Investment	\$ (167,440.00)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>Cash Flow Before Taxes</b>	<b>\$ (167,440.00)</b>	<b>\$ 13,492.79</b>	<b>\$ 13,762.65</b>	<b>\$ 14,037.90</b>	<b>\$ 180,609.91</b>

## Análisis Operacional

**Ingresos Brutos Programados:** Se proyecta que aumenten anualmente a una tasa del 2%, comenzando desde \$24,000 en el Año 1, reflejando el crecimiento anticipado en los ingresos por alquiler.

**Pérdida por Vacantes:** Representa el 3% del alquiler bruto en todos los años, totalizando \$720 USD cada año y creciendo al 2%.

**Gastos:** También crecen a una tasa anual del 2%, comenzando desde \$9,787 en el Año 1, reflejando aumentos inflacionarios en los costos operativos.

**Ingreso Operativo Neto (NOI):** Aumenta de \$13,492 en el Año 1 a \$14,318 en el Año 4, impactado positivamente por el aumento de los Ingresos Operativos Brutos y el crecimiento controlado de los gastos.

### Flujo de Caja

**Precio de Venta Proyectado:** Al final del Año 4, se calcula en base a una tasa de apreciación anual del 3.5%

desde el precio de oferta inicial, menos un costo de venta del 6%, ascendiendo a \$166,291.

**Flujo de Caja Antes de Impuestos:** Refleja el flujo de caja operativo, que comienza con una inversión inicial de \$167,440 y se vuelve positivo desde el Año 1 en adelante a medida que comienzan a ingresar los ingresos operativos.

**Impuestos sobre la Propiedad:** Se consideran dentro de la estructura de gastos operativos. Al calcular el flujo de caja después de impuestos, dependerá de la situación fiscal personal de cada inversor. Para este análisis, proporcionamos una visión precisa del flujo de caja generado antes de cualquier impuesto sobre la renta.

**Flujo de Caja:** Comenzando con un flujo inicial negativo significativo debido a la compra, el flujo de caja se vuelve positivo en los años siguientes, mejorando anualmente debido a eficiencias operativas y culminando en un flujo positivo sustancial de \$180,609 en el Año 4, principalmente por la venta de la propiedad.

# Revisión de Métricas y Ratios

Financial Measures		Investment Return Ratios	
Net Present Value (NPV)	\$ 18,608.09	Cash on Cash Return	8.06%
Internal Rate of Return	8.14%	Return on Investment	7.03%
Annual depreciation	\$ 4,368	Capitalization Rate	8.75%
Operating Expense Ratio (OER)	40.78%	Gross Rent Multiplier (GRM)	6.28x
Debt-Coverage Ratio	0%	Gross Rental Yield	15.10%

## Métricas Financieras

**Valor Presente Neto (VPN) \$18,608.09:** Un VPN de \$18,608.09 descontado al valor presente utilizando una tasa de descuento del 5%, sugiere que se espera que la inversión genere esta cantidad en dólares actuales sobre el costo de la inversión inicial, lo que implica rentabilidad.

**Tasa Interna de Retorno (TIR) 8.14%:** Una TIR de 8.14% significa que se espera que la inversión produzca un rendimiento anual promedio de 8.14%, lo cual generalmente se considera un buen retorno dependiendo del riesgo y las condiciones del mercado.

**Depreciación Anual \$4,368:** Esto representa la deducción anual permitida para contabilizar la disminución del valor de la propiedad debido al desgaste. Este valor reduce el ingreso imponible y, por lo tanto, impacta positivamente el flujo de caja al disminuir la responsabilidad fiscal.

**Ratio de Gastos Operativos (OER) 40.78%:** Este ratio indica que el 40.78% de los ingresos operativos brutos se consume en gastos operativos. Un OER más bajo es típicamente mejor ya que implica una mayor eficiencia operativa y rentabilidad.

**Ratio de Cobertura de Deuda 0%:** Un ratio de cobertura de deuda del 0% indica que no hay deuda en la propiedad, ya que este ratio mide los ingresos disponibles para pagar las obligaciones de deuda actuales. Investment

## Ratios de Retorno de Inversión

**Retorno sobre el Efectivo (Cash on Cash Return) 8.06%:** Un retorno sobre el efectivo del 8.06% sugiere un retorno decente sobre la inversión inicial en efectivo realizada en el año.

**Retorno sobre la Inversión (ROI) 7.03%:** Un ROI del 7.03% es indicativo de un retorno saludable, sugiriendo que la inversión ha crecido en este porcentaje sobre el monto inicial invertido.

**Tasa de Capitalización (Cap Rate) 8.75%:** A menudo utilizada para estimar el retorno potencial de una inversión, la tasa de capitalización del 8.75% es relativamente saludable e indica un buen potencial de ganancia en relación con el valor de mercado de la propiedad.

**Multiplicador Bruto de Alquiler (GRM) 6.28:** Un GRM de 6.28 significa que el precio de compra es poco más de seis veces el alquiler anual, lo que puede ayudar a los inversores a comparar el valor de la propiedad en relación con su potencial de ingresos.

**Rendimiento Bruto del Alquiler 15.10%:** Este rendimiento es una medida del retorno anual sobre la inversión antes de gastos, en relación con el valor de mercado actual de la propiedad. Un rendimiento del 15.10% es excepcionalmente alto, lo que sugiere que la propiedad está generando ingresos significativos en relación con su valor.

# Consideraciones al mantener una propiedad

Al mantener una propiedad, ya sea para uso personal o como inversión, se deben considerar varios factores críticos para garantizar su éxito sostenido y longevidad. Basándonos en nuestro análisis previo de la adquisición de la propiedad en 708 West 116th Place, profundizaremos en las métricas clave relacionadas con los gastos esperados y el mantenimiento continuo.

## Gastos Esperados

### Seguros:

El costo del seguro de la propiedad es de alrededor de \$1,500 anuales, cubriendo daños por desastres naturales, robos y vandalismo. Esto representa aproximadamente el 0.97% del valor de la propiedad. Dependiendo de la ubicación, las tasas de seguro pueden variar considerablemente. Además, el seguro para propietarios agrega protección de responsabilidad civil y cubre la posible pérdida de ingresos por alquiler.

### Impuestos de la propiedad:

Los impuestos anuales sobre la propiedad son aproximadamente \$1,277, basados en las tasas impositivas locales y el valor de la propiedad en Chicago, Illinois. Como se mencionó antes, los impuestos varían de un lugar a otro en los EE. UU. y están gobernados por los consejos locales.

### Vacancy:

Al presupuestar una tasa de vacancia del 3%, el inversor espera perder \$720 anuales (3% de \$24,000 de renta anual) en ingresos por alquiler debido a la rotación de inquilinos y períodos vacantes. Estimamos una duración promedio de arrendamiento de 36 meses. Cada rotación lleva aproximadamente 15 días para preparar la propiedad y 30 días para encontrar un nuevo inquilino. Durante un período de retención de 4 años, esto resulta en aproximadamente 1.5 meses de vacancia, lo que equivale a una tasa de vacancia del 3% (1.5 meses de 48 meses). Esta estimación es vital para una planificación financiera precisa y ayuda a anticipar períodos sin ingresos por alquiler.



### Repairs and Maintenance:

Las empresas de administración de propiedades se encargan de las reparaciones y el mantenimiento de las propiedades que gestionan. Esto incluye el mantenimiento rutinario, la gestión de reparaciones de emergencia, la coordinación con contratistas, la planificación presupuestaria para el mantenimiento y el mantenimiento de registros detallados. Al manejar eficientemente estas tareas, los administradores de propiedades aseguran la satisfacción de los inquilinos, preservan el valor de la propiedad y apoyan el éxito a largo plazo de las inversiones inmobiliarias.

Los costos de reparaciones y mantenimiento rutinario para la propiedad en 708 West 116th Place se estiman en \$1,200 anuales, que es el 5% del alquiler anual de \$24,000. Esta estimación proporciona una guía general para fines de presupuesto, aunque los costos reales de reparación pueden variar significativamente dependiendo de la condición de la propiedad y el uso por parte de los inquilinos. Es importante entender que estos \$1,200 son una provisión reservada para posibles necesidades de mantenimiento, no un gasto garantizado o inmediato. Al planificar estos costos, se puede gestionar mejor las reparaciones inesperadas y mantener la condición general de la propiedad.

### Property Management Fees:

Cuando se utiliza una empresa de administración de propiedades, sus servicios conllevan tarifas asociadas. Estas tarifas pueden estructurarse de varias maneras, incluyendo un porcentaje del alquiler mensual o una tarifa fija. Se pueden aplicar cargos adicionales por servicios específicos como la colocación de inquilinos, la gestión del mantenimiento o las inspecciones de la propiedad.

Típicamente, las tarifas de administración de propiedades en los EE. UU. oscilan entre el 5% y el 10% de los ingresos por alquiler cobrados. Además, se cobra una tarifa de arrendamiento, a menudo equivalente al alquiler de un mes, por encontrar y asegurar un nuevo inquilino. Para manejar las reparaciones, las empresas de administración pueden cobrar una comisión, generalmente entre el 10% y el 20% de los costos de reparación.

En nuestro caso, la tarifa de administración de la propiedad es del 10% de los ingresos brutos por alquiler, lo que asciende a un estimado de \$2,400 anuales basados en el alquiler anual de \$24,000. Esta tarifa cubre la gestión general de la propiedad, asegurando que funcione sin problemas y de manera eficiente.



## Problemas potenciales y Mantenimiento Diferido

Invertir en la propiedad en “708 West 116th Place” en Chicago requiere prestar mucha atención a los problemas potenciales y al mantenimiento esencial para asegurar su éxito y rentabilidad a largo plazo. Un paso crítico en el proceso de adquisición es realizar una inspección independiente por un ingeniero, generalmente durante el “Período de Revisión o Inspección”. Esta inspección exhaustiva cubre todos los sistemas y componentes de la propiedad para identificar cualquier problema inmediato o futuro. Las reparaciones que no son urgentes pero que necesitarán atención en un futuro cercano se clasifican como mantenimiento diferido. Estos deben tenerse en cuenta en el presupuesto de la propiedad y planificarse dentro del período de tenencia. Los aspectos clave del informe de inspección de la propiedad incluyen la integridad estructural, la condición del techo y el ático, los sistemas de plomería y electricidad, la funcionalidad del HVAC, el exterior y los terrenos, los espacios interiores y la seguridad general y el cumplimiento de los códigos locales. Abordar estas áreas asegura una toma de decisiones informada y una planificación presupuestaria efectiva para el mantenimiento continuo.

### Techo:

Inspecciones regulares para detectar fugas. Es importante programar una inspección profesional para un posible reemplazo cada 10 años para prevenir daños por agua y reparaciones costosas.

### Sistema HVAC:

El mantenimiento anual del sistema HVAC es esencial para mantener la eficiencia y prevenir fallos. Reemplace los filtros regularmente y considere actualizar a un sistema más eficiente en energía si el actual está desactualizado.

### Plomería:

Inspecciones regulares para detectar fugas y problemas de drenaje. Actualice las tuberías viejas a materiales modernos según sea necesario. Planifique el reemplazo cada 10 a 15 años.

### Calentador de Agua:

Inspeccione el calentador de agua anualmente en busca de signos de óxido y fugas

### Simientos:

Monitoree en busca de grietas y signos de desplazamiento o asentamiento, y realice inspecciones profesionales cada pocos años.

### Sistema Eléctrico:

Programe inspecciones periódicas por un electricista con licencia para garantizar la seguridad y el cumplimiento del código. Actualice el cableado y los paneles desactualizados.

Además, los inversores deben considerar las opciones de gestión personal frente a la gestión profesional, cada una con su propio conjunto de ventajas y desventajas. Al explorar estos aspectos, los inversores pueden tomar decisiones informadas para optimizar sus carteras inmobiliarias.

	Gestión Personal	Empresa de Administración de Propiedades
Pros	<ul style="list-style-type: none"> <li>Control Directo</li> <li>Ahorro de Costos</li> <li>Experiencia Personal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Professional expertise</li> <li>Time saving</li> <li>Network of service providers</li> <li>Tenant screening</li> </ul>
Cons	<ul style="list-style-type: none"> <li>Consumo de tiempo (Requiere compromiso)</li> <li>Recursos limitados que afectan la calidad del servicio</li> <li>Requisitos de conocimiento legal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fees</li> <li>Risk of poor performance</li> <li>Lack of control</li> </ul>



# Obligaciones tributarias y cambiarias en Colombia por inversiones en inmuebles en Estados Unidos:

## Introducción:

Invertir en inmuebles en Estados Unidos puede ofrecer atractivas oportunidades de diversificación y rentabilidad. Sin embargo, es fundamental conocer y cumplir con las obligaciones cambiarias, tributarias y laborales en Colombia derivadas de estas inversiones. Esta guía proporciona una descripción detallada de estas obligaciones para cuatro estructuras de inversión: (1) inversión directa, (2) inversión a través de un vehículo societario (LLC), (3) inversión a través de criptoactivos, y (4) inversión a través de fondos de inversión.

# 1. Inversión directa

Bajo el esquema de inversión directa, una persona natural residente fiscal en Colombia decide comprar a título propio un inmueble en Estados Unidos. Posteriormente, entrega en arrendamiento el inmueble. El residente fiscal en Colombia espera recibir rentabilidad derivada de los cánones de arrendamiento y por una venta futura del inmueble, una vez se valore.

**1.1. Compra del inmueble:** La compra del inmueble en Estados Unidos puede realizarla el residente fiscal colombiano principalmente mediante dos alternativas. La primera, pagando el precio de compra con dinero en Colombia. La segunda, pagando el precio de compra con dinero o bienes ubicados ya en Estados Unidos.

## 1.1.1. Obligaciones cambiarias:

**1.1.1.1. Pago del precio desde Colombia – canalización de divisas:** La canalización de divisas se refiere al proceso mediante el cual las transacciones en moneda extranjera, que se inician en pesos colombianos como en el presente caso, deben ser realizadas a través de intermediarios del mercado cambiario (IMC), no obstante, no requiere como tal de la inversión colombiana en el exterior ante el Banco de la República. Los IMC para efectos prácticos suelen ser bancos y entidades financieras autorizadas. Este proceso garantiza la transparencia y el control de los flujos de capital hacia y desde el país.

De manera que el residente fiscal colombiano decide realizar el envío de su dinero a Estados Unidos para el pago del precio de su inmueble. A través de su banco, el inversionista procederá a llevar a cabo la transacción que envíe los recursos a Estados Unidos.

Para este propósito, si el inversionista realiza el pago desde algún producto financiero, el inversionista deberá generar una declaración de cambio por inversiones internacionales (conocida en el argot cambiario como el anterior formulario 4) en el que indicará a su banco -el IMC- que el propósito de la canalización de recursos será invertir en inmuebles en Estados Unidos, junto con otros datos relacionados con la inversión. Si el inversionista hace la inversión en una sucursal física de su banco, éste le pedirá diligenciar la declaración de cambio respectiva (o proporcionar los datos necesarios). Si la transacción tiene lugar en internet (sucursal virtual), el sistema informático le exigirá los datos necesarios para llevar a cabo la transacción y que serán incluidos por el banco como IMC dentro de la declaración de cambio.

Esta declaración de cambio será transmitida por el IMC al Banco de la República.

**1.1.1.2. Pago del precio en Estados Unidos – registro de la inversión:** Alternativamente, si el inversionista cuenta con recursos ya ubicados en Estados Unidos, bien sea dinero o bienes, podría también hacer el pago del precio con estos recursos. En este caso no sería procedente realizar la declaración de cambio indicada líneas arriba. El registro de la inversión en el exterior ante el Banco de la República, en este caso, es opcional.

En caso de que el inversionista desee realizar el registro, puede hacerlo rápida y sencillamente a través de la plataforma electrónica del nuevo sistema de información cambiaria del Banco de la República.

La reglamentación expuesta en este acápite 1.1.1. se encuentra en la Circular Reglamentaria DCIP-83 emitida por el Banco de la República, principalmente.



## 1.1.2. Obligaciones tributarias:

### 1.1.2.1. Impuesto sobre la renta:

El residente fiscal colombiano inversionista, deberá reconocer fiscalmente el valor del inmueble en pesos equivalente a la tasa representativa del mercado de la fecha de la inversión. Esto se encuentra en el artículo 288 del Estatuto Tributario.

A título de ejemplo, si el precio de compra del inmueble fue de USD 1,000,000 y la TRM del día de la compra fue de COP 3.000 por cada dólar americano, el inversionista colombiano deberá reconocer dentro de su patrimonio fiscal en el impuesto sobre la renta el inmueble por COP 3.000.000.000. Este valor no deberá ajustarse salvo que el inmueble se enajene, caso en el cual deberá calcular el impacto tributario tanto de la enajenación como del de la diferencia en cambio.

### 1.1.2.2. Declaración de activos en el exterior:

El inversionista contribuyente del impuesto sobre la renta, que posea activos en el exterior por valores superiores a 3.580 UVT (COP 202.577.180 para 2024) a fecha de corte del 1 de enero de cada año, deberá presentar declaración de activos en el exterior (Formulario 160). Bajo este esquema de inversión es muy frecuente que el valor del inmueble supere el umbral citado.

Es importante anotar que el valor por el cual se reporte el inmueble deberá corresponder a aquel definido según se indicó en el acápite anterior. Es decir, el costo de adquisición en dólares a la tasa de cambio de la fecha de adquisición del inmueble.

La declaración de activos en el exterior (Formulario 160) debe presentarse de forma conjunta con la declaración de renta. En todo caso, es importante advertir que el período de declaración difiere del del impuesto de renta, pues mientras la declaración de renta se presenta con corte a 31 de diciembre del año anterior, la de activos en el exterior se presenta con corte a 1 de enero de cada año.

### 1.1.2.3. Impuesto al patrimonio:

En caso de que el inversionista esté obligado a declarar impuesto al patrimonio, deberá incluir en su declaración el valor del inmueble en los términos expuestos en el acápite del impuesto sobre la renta.

## 1.2. Durante la ejecución de la inversión:

Durante la ejecución de la inversión, el inversionista recibirá unos rendimientos asociados a los cánones de arrendamiento del inmueble.

### 1.2.1. Obligación cambiaria – Canalización de divisas:

Si el inversionista decide retornar los rendimientos asociados a los cánones de arrendamiento a Colombia, debería realizar esta operación a través de un intermediario del mercado cambiario, que para efectos prácticos podrá ser el banco en el que se encuentre el producto financiero en el que desee que se le consignen los rendimientos (su cuenta de ahorros).

Para la canalización de los rendimientos, el inversionista deberá gestionar una declaración de cambio por inversiones internacionales indicando el concepto asociado a dichos recursos.

### 1.2.2. Impuesto sobre la renta:

El inversionista colombiano deberá incluir dentro de su impuesto sobre la renta los rendimientos asociados a la inversión en el exterior. Debe tenerse en cuenta que los residentes fiscales colombianos tributan por sus rentas de fuente colombiana y por sus rentas de fuente mundial.

El valor a declarar correspondería al ingreso que finalmente reciba el inversionista, así sea en el exterior, y deberá declararse como renta de capital. En tanto el valor se recibe en divisas, dicho valor deberá convertirse a pesos colombianos a la tasa de cambio vigente en la fecha en que se recibió el ingreso.



En todo caso, al tratarse de rentas de fuente extranjera, el inversionista podrá tomar como descuento tributario las retenciones que se hayan practicado o los impuestos que haya pagado en el exterior, sobre los rendimientos que produzca el inmueble, hasta el monto del impuesto que se hubiera pagado en Colombia sobre esas mismas rentas. De igual manera, podrá depurar el ingreso asociado a los rendimientos con los gastos proporcionales, necesarios y que tengan relación de causalidad con los cánones de arrendamiento (por ejemplo, seguros sobre la propiedad, gastos de administración o financieros), considerando las limitaciones que puedan ser aplicables.

El costo fiscal reconocido sobre el inmueble no deberá cambiar por variación de la tasa representativa del mercado durante el tiempo en que el inversionista tenga el inmueble. Sin embargo, podrá ajustar anualmente el costo fiscal del activo fijo.

### 1.2.3. Declaración de activos en el exterior e impuesto al patrimonio:

Durante la ejecución de la inversión, el inversionista deberá continuar presentando la declaración de activos en el exterior y el impuesto al patrimonio, de ser el caso, conforme lo expuesto en los subtítulos 1.1.2.2. y 1.1.2.3 anteriores.

## 1.3. Venta del inmueble:

En esta etapa el inversionista procede a vender su inmueble en Estados Unidos, generando una utilidad o pérdida comprendida por la diferencia entre el valor final de venta y el valor inicial de compra.

### 1.3.1. Obligaciones cambiarias:

Si el inversionista desea que el dinero obtenido de la venta regrese al país, deberá canalizar las divisas correspondientes a través del mercado cambiario, presentando la declaración cambiaria respectiva ante el IMC, en los términos expuestos líneas arriba.

## 1.3.2. Obligaciones tributarias:

### 1.3.2.1. Impuesto sobre la renta:

Las rentas provenientes de la venta del inmueble ubicada en Estados Unidos podrán estar sujetas a retención en la fuente en dicho país.

En Colombia, el residente fiscal colombiano inversionista deberá declarar y, de ser el caso, tributar por dos tipos de rentas: 1) por la ganancia ocasional o pérdida derivada de la enajenación del activo; y 2) por la renta por diferencia en cambio.

Para el cálculo del resultado de la operación de enajenación, deberá tomar como referencia el valor invertido a la tasa de cambio del momento en que se realizó la inversión y enfrentarlo con el valor de enajenación, a la misma tasa del momento en que se hizo la inversión. El valor resultante, dará lugar a una utilidad o pérdida que definirá el resultado numérico de la enajenación. Si es positivo, estará gravado con el impuesto de ganancias ocasionales a la tarifa del 15% si fue poseído por más de dos (2) años, o como una renta ordinaria en caso contrario.

Para el cálculo del ingreso por diferencia en cambio, se deberá tomar el ingreso recibido por la enajenación a la tasa de cambio de dicho momento, y al resultado así obtenido se le restará el valor invertido a la tasa de cambio

del momento de reconocimiento inicial de la inversión. Al valor así obtenido, se le restará el valor de la utilidad (no de la pérdida) que se haya determinado sobre la enajenación del activo correspondiente.

De igual manera, tratándose de rentas de fuente extranjera, el inversionista podrá tomar como descuento tributario las retenciones que se hayan practicado o los impuestos que haya pagado en el exterior sobre la utilidad que produzca la venta del mismo, hasta el valor del impuesto que se haya pagado en Colombia sobre las mismas rentas.

### 1.3.2.2. Declaración de activos en el exterior:

Si al 1 de enero del respectivo año el inversionista no cuenta con activos en el exterior, no estaría obligado a presentar declaración anual de activos en el exterior.

### 1.3.2.3. Impuesto al patrimonio:

Fruto de la venta, el inmueble en el exterior ya no hará parte de su patrimonio. Por lo anterior, no deberá incluirlo dentro de la base para el cálculo de este impuesto. Sin embargo, deberá incluir dentro de este concepto el precio recibido si aún no lo ha gastado.



## 2. Inversión a través de un vehículo societario (LLC):

Bajo el esquema de inversión a través de un vehículo societario, una persona natural residente fiscal en Colombia decide constituir un vehículo corporativo en alguno de los Estados de Estados Unidos - idealmente en la misma jurisdicción en donde estará ubicado el inmueble objeto de inversión. Es frecuente que para este tipo de estructuras se utilice una Limited Liability Company (LLC).

La LLC será la propietaria del inmueble en Estados Unidos. El inversionista será accionista de la LLC.

En este caso, la renta que percibe el inversionista no son los cánones propiamente dichos, sino dividendos que decreta la LLC fruto de la utilidad que produzca: (i) los cánones de arrendamiento y (ii) de la venta del inmueble.

### 2.1. Constitución de la sociedad y compra del inmueble:

#### 2.1.1. Obligaciones cambiarias – canalización obligatoria:

El pago del capital con el que se constituya la LLC y los posteriores aportes en dinero que realice el inversionista son operaciones obligatoriamente canalizables a través del mercado cambiario. En este sentido, es obligación del inversionista canalizar la operación a través de un IMC generando la respectiva declaración de cambio por inversiones internacionales (artículo 41 de la Resolución 1 de 2018 emitida por el Banco de la República).

El incumplimiento de esta obligación acarrea sanciones, que podrán ser impuestas por las autoridades cambiarias correspondientes (la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN y/o la Superintendencia de Sociedades, según corresponda).

#### 2.1.2. Obligaciones tributarias:

##### 2.1.2.1. Impuesto sobre la renta y complementarios:

El inversionista colombiano residente fiscal deberá incluir dentro de su declaración del impuesto sobre la renta las acciones de la LLC que reciba como contraprestación del aporte. El valor deberá declararse en pesos colombianos a la tasa representativa del mercado de la fecha en que se emitan.

### 2.1.2.2. Declaración de activos en el exterior:

El inversionista contribuyente del impuesto sobre la renta, que posea activos en el exterior por valores superiores a 3.580 UVT (COP 202.577.180 para 2024) a fecha de corte del 1 de enero de cada año, deberá presentar declaración de activos en el exterior (Formulario 160).

Es muy frecuente que el valor del inmueble supere el umbral citado. Por lo anterior, seguramente el valor de las acciones (capital aportado) supere también dicho umbral, lo que haría obligatoria la presentación de la declaración anual de activos en el exterior.

La declaración de activos en el exterior (Formulario 160) debe presentarse a la autoridad tributaria de manera previa a la presentación de la declaración del impuesto sobre la renta del período anterior.

### 2.1.2.3. Impuesto al patrimonio:

De estar sujeto a este impuesto, el inversionista deberá incluir dentro de su declaración del impuesto al patrimonio el valor en pesos colombianos la tasa representativa del mercado de la fecha en que se emitan las acciones recibidas por el aporte de dinero a la LLC.

## 2.2. Rendimientos – Dividendos de la LLC:

### 2.2.1. Obligaciones cambiarias:

Los dividendos que decreta la LLC y que el inversionista desee que ingresen al país, obligatoriamente deberán canalizarse a través del mercado cambiario, mediante un IMC en los términos que hemos expuesto en esta guía (artículo 41 de la Resolución 1 de 2018 emitida por el Banco de la República).

### 2.2.2. Obligaciones tributarias:

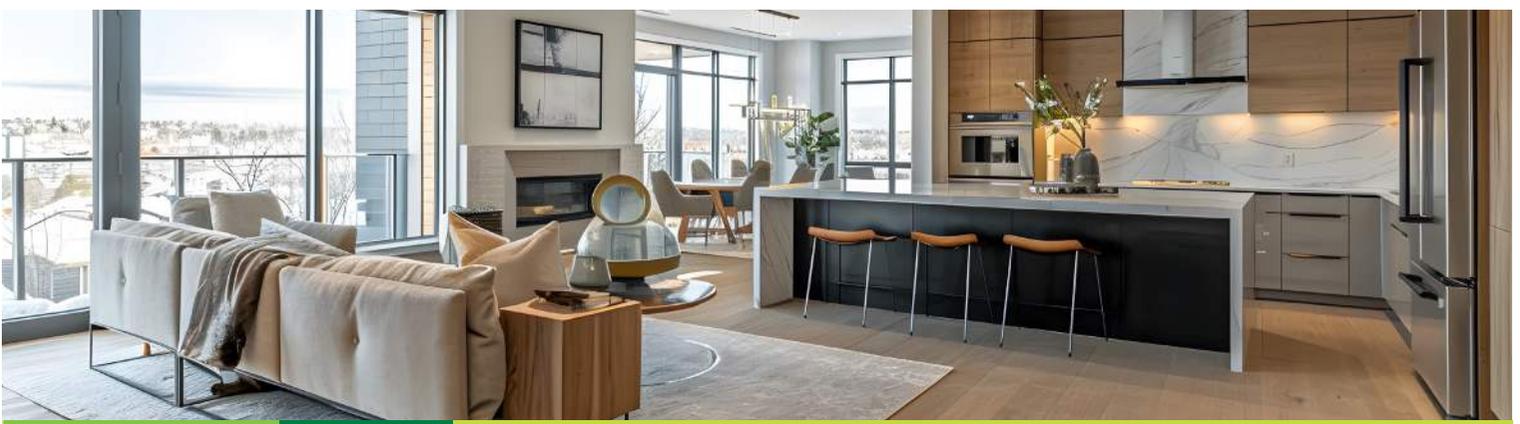
#### 2.2.2.1. Impuesto sobre la renta:

De considerarse que la LLC es controlada por residentes colombianos (el inversionista) de acuerdo con el artículo 882 del Estatuto Tributario, deberá incluir los arrendamientos que perciba la LLC dentro de su declaración del impuesto sobre la renta colombiano, siempre que tenga, directa o indirectamente, una participación igual o superior al 10% en el capital de la LLC.

Cabe precisar, no debería tributarse en Colombia dos veces por el mismo hecho. De manera que, si posteriormente la LLC decreta dividendos en Colombia en calidad de exigibles (y estos dividendos provienen de los arrendamientos que ya estuvieron sujetos a tributación en Colombia), los dividendos deberían tratarse como un ingreso no constitutivo de renta o ganancia ocasional.

#### 2.2.2.2. Declaración de activos en el exterior e impuesto al patrimonio:

El inversionista deberá continuar incluyendo dentro de su declaración de activos en el exterior e impuesto al patrimonio, de ser el caso, las acciones de la LLC que reciba fruto del aporte. El valor a declarar no deberá modificarse por variación histórica de la TRM y deberá guardar relación con el valor declarado de las acciones en el patrimonio del impuesto sobre la renta.



## 3. Inversión a través de criptoactivos:

El inversionista adquiere un criptoactivo cuyo activo subyacente es un inmueble ubicado en Estados Unidos. De esta manera, para efectos tributarios colombianos, el inversionista compra un activo intangible (el criptoactivo) y recibe rendimientos



### 3.1. Obligaciones cambiarias:

Dependen fundamentalmente del lugar donde tenga lugar la compra del criptoactivo. Si el criptoactivo se adquiere localmente, como es el caso de Macondo, la transacción debería tratarse como una operación interna que no involucra al Banco de la República.

Ahora bien, si el criptoactivo se adquiere en el exterior, resultaría procedente realizar la canalización de las divisas y la generación de la declaración de cambio correspondiente con el IMC. Deberá hacerse un análisis caso a caso para definir las obligaciones a que haya lugar.

### 3.2. Obligaciones tributarias:

La Autoridad Tributaria colombiana en esfuerzo de tratar de brindar seguridad jurídica a los intervinientes de operaciones que utilizan criptoactivos ha expedido el Concepto Unificado 1621 de 2023 sobre tributación de criptoactivos (el "Concepto Unificado de Criptoactivos"). En esta guía se abordan aspectos allí expuestos, sin embargo, pueden ser modificados en cualquier momento por la Autoridad Tributaria colombiana.

#### 3.2.1.1. Impuesto sobre la renta:

El inversionista deberá incluir dentro de su patrimonio fiscal el criptoactivo que ha adquirido, indistintamente de que lo haya adquirido en Colombia o en el exterior. Si el criptoactivo está representado en pesos colombianos, incluirá su valor de adquisición en esta moneda. Si está representado en dólares americanos (u otra moneda) deberá incluirlo en pesos colombianos a la TRM del día de adquisición.

#### 3.2.1.2. Declaración de activos en el exterior:

Para efectos tributarios, determinar la ubicación del criptoactivo es un asunto que no es pacífico. Conforme el Concepto Unificado de Criptoactivos, se entenderá que el criptoactivo se ubica en Colombia para efectos fiscales cuando: (i) el criptoactivo es monetizado en Colombia, es decir, canjeado por moneda de curso legal o divisas, o (ii) es empleado como medio de pago (en especie) para adquirir bienes o servicios en el territorio nacional.

De cumplirse alguno de esos supuestos, no deberían incluirse los criptoactivos en la declaración anual de activos en el exterior, sino únicamente dentro del patrimonio fiscal del impuesto sobre la renta.

#### 3.2.1.3. Impuesto al patrimonio:

De estar sujeto a este impuesto, el inversionista deberá incluir dentro de su declaración del impuesto al patrimonio el valor en pesos de los criptoactivos expresados en dólares americanos, o, si la inversión desde el inicio se representó en pesos colombianos, dicho valor.



## 4. Inversión a través de fondos:

El residente fiscal colombiano inversionista, procede a adquirir un compartimiento o derechos fiduciarios de un fondo de inversión experto en la adquisición y rentabilidad de inmuebles. Fruto de esta inversión, recibe unos rendimientos financieros expresados en dólares americanos.

### 4.1. Obligaciones cambiarias:

Por regla general, las inversiones financieras en títulos en el exterior son operaciones obligatoriamente canalizables. Por lo anterior, tanto el envío de los recursos al exterior como su retorno, deberán realizarse a través del mercado cambiario colombiano; generando las declaraciones de cambio respectivas a través de los intermediarios que participen en el envío y redención de los recursos. (Resolución 1 de 2018, artículo 41).

### 4.2. Obligaciones tributarias:

#### 4.2.1. Impuesto sobre la renta – declaración de activos en el exterior e impuesto al patrimonio:

Los títulos o compartimientos que se reciban en contraprestación por la inversión deberán ser incluidos dentro del patrimonio fiscal del inversionista dentro de su declaración del impuesto sobre la renta. Se declarará su valor en pesos colombianos, convirtiendo su valor en dólares a la tasa representativa del mercado del día de la inversión.

Los rendimientos que produzcan los títulos podrán estar sujetos a retención en la fuente en Estados Unidos. Asimismo, estarán sujetos a tributación en Colombia por impuesto sobre la renta, dentro de la subcédula de rentas de capital (Estatuto Tributario, artículo 335).

De superarse los topes para esta obligación tributaria, deberán reportarse los títulos dentro de la declaración anual de activos en el exterior, en los términos que hemos expuesto dentro de esta guía.

Asimismo, deberán incluirse los títulos dentro de la declaración del impuesto al patrimonio en los términos que hemos expuesto en esta guía.





# Real estate investment guide