



Universidad  
**Tecmilenio**®





## **Ejercicio mental: Mente de Principiante.**

Te invitamos a que realices el siguiente ejercicio mental, el cual te tomará cinco minutos y te servirá para obtener una mejor claridad en los conceptos que aprenderemos el día de hoy.

<https://youtu.be/Jpgs6V1rgds>



# Inversión inmobiliaria

## 5. Costos de la estructura legal y hacendaria

Semana 10





Durante este tema se abordarán los conceptos básicos a considerar por cada una de las partes involucradas en operaciones inmobiliarias, de manera que estas partidas de gastos sean contempladas desde la planeación de los proyectos.

Asimismo, se analizará la importancia de tener un buen departamento legal que apoye a los desarrolladores en la estimación de dichos gastos y en la mejor aplicación de las leyes para que éstas no entorpezcan el avance de los proyectos.



## Impuestos por la venta de casas o departamentos - Personas físicas

Cuando desees poner a la venta tu casa debes considerar que esta nueva Ley Hacendaria (2014) establece que deberás pagar el impuesto sobre la renta (ISR) para casas o departamentos con un valor superior a 700,000 UDIS (Unidades de Inversión) que equivalen aproximadamente a \$3,500,000.00 pesos.

### a. Cálculo de ajuste

---

Los notarios realizarán el cálculo del ajuste del precio de propiedad basado en los factores establecidos por el congreso de la unión determinado por la edad del inmueble y basado en el factor del INPC (Índice Nacional de Precios y Cotizaciones), el cual es un factor que considera la inflación.

### b. Deducciones por mejoras realizadas al inmueble

---

Se pueden aplicar deducciones por mejoras realizadas al inmueble, por pagos de mantenimiento, por pago de trámites notariales de escrituración, por pago de comisiones a agentes inmobiliarios, agentes financieros y otros prestadores de servicios.

### c. Costo del terreno

---

Si no se puede desglosar el costo del terreno del costo de la construcción, se considera un 20% del valor para el primero y un 80% de valor para el caso de la construcción.

### d. Segunda venta

---

dicha operación causará impuestos sin importar el valor de la operación.

## e. Excentos de pago de ISR

Quedan excentos del pago de ISR, inmuebles con valores menores a las 700 mil UDIS o 3.5 millones de pesos.

## f. Remates

Siempre que se haya comprado por un valor por debajo del valor catastral real de la propiedad mayor al 10%.

## g. Utilidad o ganancia anual

se considera la diferencia entre el valor de venta del inmueble y el valor ajustado calculado dividido entre el número de años que tenga la propiedad, hasta un máximo de 20 años; lo que sea menor.

## h. Cálculo de la tarifa anual

La tarifa anual del ISR se calcula a partir de una tabla establecida por la Secretaria de Hacienda considerando cuotas a partir de los valores de utilidad anual.

## Impuestos por la venta de Casas o Departamentos - Personas Morales-Desarrolladores

Estos deberán presentar declaraciones como cualquier persona moral con actividades empresariales relacionadas a la extracción, conservación o transformación de materia prima en diversos productos como lo hacen en la industria y en el comercio, puesto que están clasificados dentro de este mismo grupo los desarrolladores inmobiliarios, y por lo tanto, deben de cumplir las mismas obligaciones.

Para fines de la determinación y cálculo de los ingresos acumulados, la Ley del Impuesto Sobre la Renta determina que se consideran como ingresos recibidos cuando suceden cualquiera de las siguientes tres situaciones:

1. Que se expida al cliente el comprobante por la contraprestación pactada, ya sea por la venta o prestación de un bien o servicio.
2. Cuando se entregue físicamente el bien o se preste el servicio al cliente, ya sea total o parcialmente.
3. Cuando se exija el pago total o parcial de la contraprestación pactada. En el caso de pago parcial se tipifica comúnmente el anticipo que para la ejecución de muchos contratos, es común solicitarlo al cliente.

## Impuesto por la adquisición de inmuebles

1. El comprador deberá correr con los gastos del avalúo de la propiedad.
2. El comprador deberá correr con los gastos por honorarios del notario y el IVA correspondiente.
3. Deberá también pagar los derechos por inscripción de la compra-venta ante el Registro Público de la Propiedad.
4. Deberá también pagar trámites y gestoría y su IVA correspondiente, en caso que así se requiera.

Y principalmente deberá cubrir el impuesto correspondiente por la adquisición del Inmueble (ISAI).





Los impuestos son factores importantes a considerar para la elaboración de presupuestos, pues si éstos no son tomados en cuenta pueden causar grandes problemas en las finanzas del proyecto.

Es por eso que los departamentos de contabilidad y legales deben estar al día en la actualización que reciben estas leyes, de manera que entiendan las opciones que tienen tanto compradores como vendedores para evitar situaciones como la anteriormente descrita.



1. Describe con tus propias palabras la importancia de conocer las leyes fiscales.



# Inversión inmobiliaria

## 6. Factibilidad financiera del proyecto

Semana 10





Nada es seguro, existen muchas variables que pueden quedar fuera de consideración durante la planeación de los proyectos, que finalmente los lleven al fracaso.

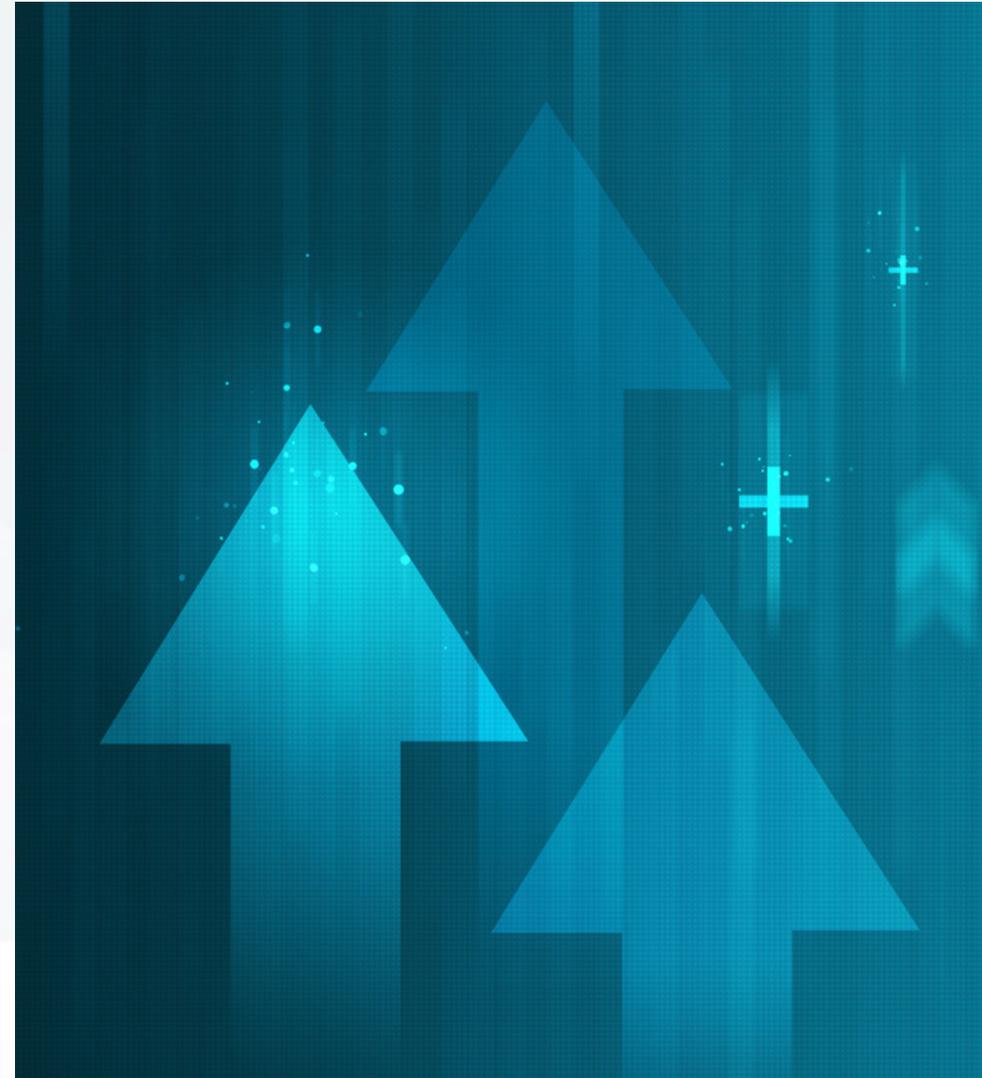
Análisis del mercado potencial, presente y futuro, comportamiento de los indicadores de la Industria de la construcción.



## Ingresos y egresos

Los ingresos, como su nombre lo indica, se refieren al dinero que entrará a la bolsa del proyecto a lo largo del tiempo y los egresos son los gastos e inversiones que deberán hacerse para concluir y operar el proyecto hasta su conclusión.

Respecto de los egresos, se consideran para el análisis financiero los gastos por pagos de estimaciones de avance de la construcción del inmueble, gastos por pago de impuestos de transacciones, gastos de operación como cuotas de mantenimiento de edificio, pago de intereses por financiamiento, montos por inversiones planeadas y no planeadas, entre otros.



## Flujo de efectivo

Dicho documento o herramienta será también determinante para obtener los datos de entrada que se requieren para el cálculo del **valor presente neto (VPN) y periodo de retorno**, cuya función es determinar la factibilidad financiera del proyecto.

Debe incluir todas las partidas relacionadas con el proyecto, no solamente construcción, es decir, gastos de publicidad, comisiones, impuestos, entre otros.

En el caso de los proyectos inmobiliarios, el punto de partida para elaborar esta proyección financiera en el tiempo del proyecto consiste en empatar la estructura del presupuesto maestro o base del proyecto, con la estructura del programa maestro del mismo, de tal forma que cada partida presupuestada, pueda estar definida en una escala temporal de fácil medición.



## Valor presente neto

La fórmula de cálculo establece que la sumatoria del balance final del flujo de efectivo anual, calculado en un cierto plazo de tiempo que comúnmente es cinco años, considerando ingresos y egresos y restando el monto invertido, debe ser positivo o mayor que cero para considerarlo como un proyecto financieramente factible.

Para el caso de los desarrolladores el rendimiento es finito, ya que éste se concreta una vez que se ha vendido completamente el inmueble, y para el caso de los rendimientos obtenidos por rentas, éstos buscan evaluarse en periodos de 10 años, el cual es un plazo comúnmente considerado para que la inversión completa se haya recuperado.

La fórmula para el cálculo considera los valores estimados para el flujo de efectivo, el porcentaje determinado por los departamentos de finanzas de las empresas, para estimar un grado de riesgo en la estimación del ingreso, el cual generalmente es considerado el 10%.





Puedes concluir que la clave para un buen análisis financiero es la certidumbre o la aproximación que se pueda tener para estimar acertadamente los ingresos y egresos, el cual debe ser soportado por un buen análisis de mercado y un buen diseño del proyecto.



1. Reflexiona y escribe cinco puntos que te van a permitir evaluar la factibilidad o viabilidad de un proyecto inmobiliario.



# Inversión inmobiliaria

7. Análisis del valor y la  
rentabilidad del proyecto

Semana 10





Para el caso de los bienes inmuebles, la relación riesgo-rendimiento está sujeta a una gran cantidad de circunstancias que pueden alterar el resultado esperado.

En el desarrollo de este tema revisarás algunos ejercicios sobre el comportamiento del rendimiento de las inversiones basados en la dinámica del mercado inmobiliario actual, de tal manera aprenderás cuáles son las herramientas de análisis utilizadas por los desarrolladores y sus socios para determinar el destino de sus inversiones.



## Retorno de la inversión

para algunos desarrolladores el saber cuánto pueden esperar de rendimiento después de realizar una inversión, resulta muy importante, sobre todo cuando son a largo plazo, pero si es el caso de un desarrollador que pretende obtener un rendimiento más inmediato, para determinar el lanzamiento de su siguiente proyecto, el cálculo del periodo estimado del retorno de la inversión *payback* es también muy importante.

Los ingresos de los primeros años servirán para amortizar el monto de la inversión hasta llegar a un punto en que la inversión este cubierta y los ingresos sean ganancia neta. A partir de ese momento y hasta la conclusión de la venta, proyecto o de la vida útil del mismo, es que se empieza a contabilizar el rendimiento total.

Durante la etapa de ejecución, los departamentos de construcción y finanzas tienen la trascendente labor de asegurar lo más posible los resultados y números esperados, cuando esto no llega a suceder, inclusive se ponen en riesgo futuros proyectos.



## Rentabilidad, utilidad y plusvalía

### Rentabilidad

Se obtiene por el cobro de alquiler, renta, hospedaje o concesión de un inmueble.

### Plusvalía

Se obtiene una vez que se realiza la operación de venta de un inmueble, por un valor mayor al cual se realizó la adquisición del mismo. Esta diferencia en el costo reporta una ganancia en valor para el propietario, lo cual es definido como plusvalía.

### Utilidad

En el caso de la utilidad, este es un concepto generalmente utilizado por inversionistas y desarrolladores, el cual representa el porcentaje de ganancia que obtendrán en el momento de realizar la venta exitosa de sus proyectos.



## Riesgos de la inversión

Algunos de ellos impactan directamente en el resultado financiero de los proyectos, como puede ser la inflación y el aumento en las tasas de interés; mientras que otros factores como la desaceleración económica, la baja en los precios del petróleo, los planes de desarrollo de infraestructura o el crecimiento económico, afectan el desempeño de los proyectos de manera indirecta.

## Algunos detalles que deben de tomarse en cuenta;

1. El sector de edificación de vivienda
2. El industrial y el turístico





En general podemos decir que cualquier variable que pueda alterar los pronósticos financieros, terminan siendo determinantes para el éxito de los proyectos en curso y para la ejecución de futuros desarrollos.



1. Reflexiona y menciona tres de los principales riesgos en una inversión.



# Inversión inmobiliaria

## 8. Análisis del financiamiento

Semana 10





Casi ningún proyecto podría concebirse sin el apoyo de un financiamiento, más cuando se habla de proyectos inmobiliarios cuyo rendimiento es esperado a largo plazo. Para inversionistas y desarrolladores, apostar todo su capital en un solo proyecto parecería ser una osadía, ya que en caso de que el proyecto fracasase, esto puede suponer su ruina financiera.



## Objetivos y actualidad del financiamiento

Los fondos de inversión han sido creados principalmente para fomentar el desarrollo de las comunidades, en el caso de los desarrollos inmobiliarios, estos permiten impulsar proyectos para cubrir demanda habitacional; para detonar el crecimiento industrial y comercial de las comunidades, para detonar zonas turísticas, o bien para proveer de una mayor infraestructura en las diversas zonas del país.



## El plan de negocios

### **Factibilidad Técnica**

Es decir que el proyecto cumpla con estándares, regulaciones tanto locales e internacionales y que pueda ser soportado por la infraestructura de servicios del sitio.

### **Análisis del Mercado**

Te permite identificar el potencial del nicho, tendencias, dinámica poblacional y necesidades del mercado.

### **Plan de comercialización**

Cubre aspectos de publicidad, promociones, fuerza de ventas, proyección de ventas y valores agregados a ser explotados por la estrategia comercial.

### **Factibilidad financiera**

Cubre los análisis de rendimientos, utilidades, retornos de inversión esperados, y la base de estimación de los mismos.

### **Plan de operación**

Considera las necesidades del proyecto en el momento de arranque de operaciones, desde insumos, servicios, mano de obra y requerimientos de servicios públicos.



## Características del financiamiento

La complejidad de este tipo de proyectos supone para las entidades crediticias, análisis profundos no solamente del proyecto y sus características, se revisa además el perfil del desarrollador o inversionista interesado en obtener el respaldo financiero de una institución.

El crédito de mayor monto supone que de los análisis se obtuvo un nivel de riesgo menor.

Es de suponer que el mayor crédito generará mayores intereses a pagar al banco.

Su puede bajar el costo de los intereses con un menor plazo de pago.

Un crédito mayor puede beneficiar al desarrollador cuando tienen su capital invertido en varios proyectos.





Es muy importante tener el capital suficiente para materializar los proyectos, aunque la mayoría de las personas pudieran pensar que los capitales fluyen más en zonas de alto desarrollo, también es cierto que bajo ciertas condiciones los grandes polos de desarrollo se han creado a partir de la inyección de grandes capitales.



1. Realiza una tabla comparativa de ventajas y desventajas de adquirir un crédito inmobiliario.

