

Método de la renta o capitalización

Método de la renta o capitalización. - Propio de los inmuebles de producción o de explotación económica; consiste en obtener el valor del inmueble a partir de la renta líquida que éste produce, generalmente por concepto de alquiler o por la utilidad económica de una actividad productiva; método aplicable cuando existe un comportamiento regular confiable que determina proporciones constantes entre el valor del inmueble y el monto de su alquiler o el rédito monetario que produce.

Se denomina **Método de renta directo** cuando se llega al valor del inmueble a partir de la renta líquida. En general denominamos alquiler a la renta que produce un inmueble. Obteniendo una tasa de renta promedio para la zona y el uso específico podemos calcular cuánto puede valer el inmueble a partir de la renta.

En caso de inmuebles en arriendo, la estimación del valor del inmueble utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles, se puede utilizar la siguiente expresión:

$$A = \frac{r}{i} \quad \text{en donde}$$

A = avalúo o valor del inmueble a partir de la renta

r = arriendo

i = tasa de renta aplicable

El Método de Capitalización o Método de la renta indirecto, es una variante del Método de la Renta. Se basa en el cálculo esperado de las **rentas futuras de un inmueble, un negocio o un activo, actualizadas a valor presente**. Estas utilidades futuras capitalizadas o actualizadas al valor presente constituye la base para calcular el valor del inmueble. Se trata de una evaluación financiera del negocio o del inmueble que se está avaluando en función de la renta, para ello es necesario utilizar bases de las matemáticas financieras y la teoría de la evaluación financiera de un proyecto. Los instrumentos generales para el Método de Capitalización son:

- Flujo de caja
- Proyección de ingresos y egresos
- Técnica del valor presente
- Tasa interna de retorno. (TIR).

EJEMPLO METODO DIRECTO

Para el ejemplo el arriendo mensual debe ser el promedio de las muestras investigadas del sector que tengan las mismas características ya sea en uso como en área de construcción

$$A = \frac{r}{i} \quad \text{en donde}$$

A = Valor del departamento, este se obtiene de las ventas del sector de las mismas características del departamento que se encuentra en arriendo para el ejemplo (210000USD)

Valor del departamento: 210.000 USD

r = Arriendo mensual: 700 USD

Arriendo anual: $700 \times 12 = 8400$ USD

i = Para saber la rentabilidad anual tenemos una regla de tres

$$210000 \text{-----} 100\%$$

$$8400 \text{-----} x$$

$$8400 \times 100$$

$$\frac{\quad}{210000} = 4\% = i$$

$$210000$$

Para el ejemplo se ha obtenido un 4 % de rentabilidad anual y está en función de la zona, ubicación y tipo de inmueble, (para el ejemplo sería el sector de la carolina). Si conocemos la tasa de rentabilidad y el arriendo o valor anual podemos determinar el valor del bien inmueble

$$x \text{-----} 100\%$$

$$8400 \text{-----} 4\%$$

$$X = \frac{8400 \cdot 100}{4} = 210000 \text{ USD}$$

Para poder implementar la metodología **Método de la renta o capitalización** se deberá tener todos los datos actualizados como son **rentas futuras de un inmueble, un negocio o un activo, actualizadas a valor presente y la renta líquida que produce el inmueble**, para aplicar este método es necesario disponer de la información para determinar la tasa de rentabilidad, caso contrario se distorsiona el valor, también se tendría que realizar pruebas de campo con valores de renta de varios sectores del Distrito Metropolitano de Quito y su comparación con los otros métodos de avalúos implementados en el Municipio de Quito.

Simulación si se pone en un banco para el ejemplo se considera el Banco Pichincha los 210000 USD a un plazo de 365 (1 año)

El interés será del 4.50% anual

Obtén tu rentabilidad al final del periodo contratado.

Pago anticipado: Invierte y recibe los intereses al inicio del depósito a plazo.

Tipo inversión: Plazodolar / Pago anticipado

Monto de inversión: 210000

Tipo de cliente: Persona natural

Simular Solicítela

Plazo en días	Tasa de interés anual	Interés ganado USD	Retención del Impuesto a la Renta	Total a recibir por intereses USD
30	2,25%	393,75	7,88	385,88
60	2,50%	875,00	17,50	857,50
90	3,00%	1.575,00	31,50	1.543,50
120	3,50%	2.450,00	49,00	2.401,00
180	3,75%	3.937,50	78,75	3.858,75
270	4,25%	6.693,75	133,88	6.559,88
365	4,50%	9.581,25	0,00	9.581,25
721	4,50%	18.926,25	0,00	18.926,25

IMPORTANTE: Los resultados obtenidos del simulador son referenciales y calculados bajo las condiciones y tarifas vigentes las cuales pueden cambiar en el tiempo.

La **tasa de capitalización** es un indicador de inversión que mide la relación entre los ingresos operacionales netos de una inversión y su precio de compra. Este indicador es comúnmente usado en la evaluación de finca raíz, pero puede utilizarse para otros activos de igual forma.

RECOMENDACIÓN

Para aplicar este Método, e incorporar su metodología en la Norma Técnica para la Valoración de los Bienes Inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito es necesario realizar pruebas con información real de campo por un periodo no menor a 1 año. Por la complejidad de recolección de información.

Una vez que se valide el método, este se debe aplicar exclusivamente cuando exista información, se aplicará el método directo para obtener el valor del m² de suelo de las AIVAS y método Indirecto para avalúos puntuales (peritajes).

Biografía: norma técnica nacional, acuerdo ministerial 029-16

Simulador banco del pichincha: <https://www.pichincha.com/portal/Simuladores/Inversiones>