

# CAP RATE

**¿ES RENTABLE TU INVERSIÓN?**

---



## ¿QUÉ ES?

La **TASA DE CAPITALIZACIÓN** es un indicador que se mide en % y representa el flujo monetario anual esperado.

Sirve para evaluar que tan rentable es comprar una propiedad para arrendar.

# FORMULA CAP RATE BRUTO

$$\text{CAP RATE: } \left[ \frac{\text{Ingreso Operativo Neto}}{\text{Valor de la Propiedad}} \right] \times 100$$

\*Ingreso Operativo Neto: Renta Anual - Gastos Operativos

Ejemplo:

Renta anual: \$180,000

Mantenimiento: \$8,400

Mes de Comisión: \$18,000

Meses Muertos o de espera: \$36,000

Valor de la propiedad: \$2,800,000

$$\text{CAP RATE: } \left[ \frac{\$180,000 - (\$8,400 + \$18,000 + \$36,000)}{\$2,800,000} \right] \times 100 = 4.2\%$$



## Ranking de CAP RATE

- **+7% muy bueno**
- **5% - 7% bueno**
- **4% - 5% decente**
- **3% - 4% malo**
- **-3% muy malo**