

Serie: Dominando tu industria



Rubén Huertas es Presidente y CEO de *Power Holdings Realty GroupSM*, una firma de bienes raíces comerciales que ofrece los servicios de consultoría, análisis financieros, corretaje y administración. Comenzó como inversionista hasta que encontró su inversión favorita: propiedades de vivienda multifamiliar.

En el mundo corporativo se ha destacado como *troubleshooter fixer* (solucionador de problemas) identificando áreas de mejoramiento con el fin de lograr excelencia organizacional y crecimiento sostenible.

A través de *Toastmasters International*® ha pulido sus destrezas de comunicación y liderazgo y ostenta de esta la más alta designación DTM (Distinguished Toastmaster). Es también coach, adiestrador y orador certificado del *Equipo John Maxwell* de líderes mundiales.

Es además, **escritor y autor** de numerosos libros dentro del campo de los bienes raíces, desarrollo personal, liderazgo y crecimiento de negocios.

Actualmente ha unido esfuerzos con **Preferred Mortgage Corporation** para ofrecer financiamiento comercial.

Rubén Huertas

NMLS #1845758

MLO 716

787.676.4444

ruben@rubenhuertas.com

En muchas ocasiones se hace difícil encontrar comparables para precisar la tasa de capitalización que debe aplicar a un tipo en particular de propiedad. Cuando le ocurra esto, usted puede darse a la tarea de crear la tasa de capitalización con la información de mercado disponible. Esto se conoce como la banda de inversión.

Usted necesitará lo siguiente:

1. Tasa de interés prevaleciente en préstamos comerciales
2. *Loan to Value* (LTV) prevaleciente para préstamos comerciales
3. Término (en años) prevaleciente para préstamos comerciales
4. Tasa de rendimiento promedio requerida por inversionistas

Obtenga esta información contactando a un banco que ofrezca financiamiento comercial.

Pasos a tomar:

1. Utilizando una calculadora financiera, identifique la cantidad de pago necesario para amortizar \$1, asumiendo la **Tasa de Interés** y **Término** que identificó anteriormente.

Ejemplo:	Tasa de Interés	7.5%
	Término	20 años

La cantidad de pago mensual para amortizar \$1 al 7.5% de interés sobre 20 años es .0081. Multiplique esto por 12 meses y el resultado será .0967. Ya tiene la primera parte de la ecuación. Esto se llama la **constante hipotecaria**.

Constante hipotecaria .0967	X	<i>Loan to Value</i> .75	=	.0725
--------------------------------	---	-----------------------------	---	--------------

2. Identifique la tasa de rendimiento promedio requerida por inversionistas. Para efectos de este ejercicio, supongamos que esa tasa es 12%. En otras palabras, el inversionista en bienes raíces comerciales promedio busca un 12% de retorno en su inversión. Conocer que el LTV prevaleciente es 75%, nos revela que el pronto para comprar la propiedad tiene que ser 25%. Por lo tanto el cálculo es el siguiente.

Tasa Requerida por Inversionistas .12	X	Equidad (Pronto) .25	=	.0300
---	---	----------------------------	---	--------------

3. Finalmente, sumamos ambos resultados y esa es la tasa de capitalización. En este caso .1025 o lo que es igual a **10.25%**. Aplique esta a el ingreso neto operacional de la propiedad que está evaluando para determinar su valor aproximado de mercado basado en la información disponible.

0.0725	+	0.0300	=	.1025
--------	---	--------	---	--------------