

¿RENTO O VENDO MI CASA?

Alberto Calva-Mercado

Director General de Acus Consultores, S.C.
acalva@prodigy.net.mx // www.acus.com.mx

Todo comenzó con una charla casi "de café" entre un grupo de compañeros. Luis insistía en que con un millón de pesos él podría comprar una casa de 170 m² en una colonia de clase media alta en la periferia de la ciudad, y que podría posteriormente rentarla en \$6,000 mensuales. Inmediatamente comenzaron las réplicas, no solo por la exactitud en los datos técnicos de la propiedad que Luis proponía comprar como inversión, sino más bien si rentarla en \$6,000 mensuales era negocio o no.

Incluso, después de un rato de discusión, alguien en el grupo se preguntó en voz alta: "Entonces, ¿será mejor rentar una casa que comprarla?"

¿Sabe la relación que debe existir entre el valor de una propiedad y su renta mensual? ¿A pensado en invertir sus ahorros en una propiedad a manera de inversión? ¿Será, como se preguntó alguien, mejor rentar una casa que comprarla? Tratemos de analizar algunos de los aspectos que tienen que ver con todo esto, y determinar lo que podría ser la relación entre la renta y el valor de un bien inmueble.

LOS ELEMENTOS DE MI DECISION

La definición del valor de una renta depende de varios elementos. El día de hoy los describiremos y la próxima semana les daremos un valor para llegar a una conclusión numérica. Los elementos son:

- Costo de oportunidad
- Riesgo
- Impuestos
- Gastos

EL COSTO DE OPORTUNIDAD

¿Qué es el costo de oportunidad? Simplemente podríamos decir que es lo que usted deja de ganar por no tomar una segunda alternativa. Por ejemplo, supongamos que usted tiene una propiedad y que no sabe si debe venderla o rentarla. ¿Cuál es su costo de oportunidad?

Si usted mantiene la casa y la renta, implicaría que no dispondrá del dinero que recibiría por el hecho de venderla. Con el producto de la venta podría llevar a cabo alguna operación alternativa, como puede ser el simple hecho de meter su dinero al banco y recibir intereses. Esto, meter su dinero en el banco, sería en el peor de los casos su uso alternativo del dinero. Y, ¿cómo afecta esto la determinación de la renta?

Muy simple, ¿estaría usted dispuesto a invertir en una casa para rentarla si no le paga más que el banco? Obviamente sabemos que una casa incrementa su valor con la inflación, por lo que la renta sería un rendimiento por arriba de la inflación. Por esto, la renta debería de pagarnos al menos el rendimiento real que se podría obtener de una inversión bancaria. Para darnos una idea, los Certificados de la Tesorería de la Federación (emisión a 91 días) han pagado en términos reales, es decir, por arriba de la inflación, una tasa anual de 6.36% en promedio los últimos tres años. Por su lado, una inversión en Udi pagó en promedio (con base en el CCP-Udi) durante el año pasado 7.92% anual.

Sin embargo esto no lo es todo. Si una inversión inmobiliaria me paga lo mismo que el banco, pues mejor dejamos nuestro dinero en el banco. ¿Cómo afectan los otros factores?

RIESGO

En caso de comprar una casa para rentarla debemos tomar en cuenta que hay algunos riesgos implícitos con la propiedad y la actividad que debemos tomar en cuenta, ya que estos no se darían si dejamos el dinero en el banco. Algunos de estos riesgos pueden ser los siguientes:

- a) Destrucción de la propiedad: ¿Qué pasaría si hay un incendio, temblor, explosión, u otro evento que destruya mi propiedad? Difícilmente uno va a perder su dinero si lo deja en el banco.

- b) No poder sacar a los inquilinos: ¿Cuántos casos ha oído de personas que rentan una propiedad y después no pueden sacar por meses (ó años) a los inquilinos, y además no pagan renta? Desgraciadamente debemos de ser realistas. Las leyes en este país no protegen la propiedad. Uno no puede estar seguro de recuperar su propiedad, aunque todos los elementos le den a uno la razón. Esto, que es un problema jurídico, incrementa significativamente el riesgo de rentar una propiedad.
- c) Invasión: Al igual que en el caso anterior, hay muchas propiedades que son invadidas por extraños y después se tarda uno años en sacarlos (si es que logra sacarlos). Nuestra falta de seguridad jurídica es más que dramática.
- d) Maltrato del inmueble arriba de lo normal por parte del inquilino: Además del uso normal y el desgaste consecuente que puede tener una propiedad, a veces puede resultar que el inquilino se comporta más como "animal" que como "persona", y el maltrato de la casa es muy alto. Esto implicaría un gasto mayor de mantenimiento.
- e) Actividades ilegales del inquilino: ¿Cómo sabe que el inquilino no se va a dedicar a actividades ilegales en su propiedad que después puedan traerle problemas?

Todos estos elementos nos llevan a que el producto de una renta debe tener una prima adicional por riesgo.

IMPUESTOS

Cuando usted recibe ingresos por arrendamiento tiene que pagar impuestos. Además de esto, debe llevar registros y hacer declaraciones de impuestos a la Secretaría de Hacienda. ¿Cuánto más debe recibir de renta para que pague los impuestos correspondientes y para cubrir el control de su situación fiscal?

GASTOS

No olvidemos que una propiedad implica gastos. Por ejemplo, si usted compra una casa para rentarla deberá considerar varios gastos posibles que tendrá que efectuar de su bolsillo, como pueden ser el predial y el mantenimiento general de la casa (pintura, albañilería, plomería, etcétera). ¿A cuánto asciende esto y que tanto impacta en su determinación de renta?

Ahora veamos el análisis cuantitativo cada uno de estos puntos.

COSTO DE OPORTUNIDAD

Decíamos que el costo de oportunidad debe entenderlo como lo que deja de ganar usted por no tomar una segunda alternativa. Es decir, si suponemos que usted tiene una propiedad, su renta debiera cubrir al menos lo que usted podría recibir en el banco si vende la propiedad e invierte su dinero en algún instrumento financiero.

¿A cuánto asciende esto? Tomemos algunas referencias. Los Certificados de la Tesorería de la Federación (emisión a 91 días) han pagado en términos reales, es decir, por arriba de la inflación, una tasa anual de 6.36% en promedio en los últimos tres años. Por otro lado, una inversión en Udi pagó en promedio (con base en el CCP-Udi) durante el año pasado 7.92%. Asimismo, las inversiones en sociedades de inversión de deuda para persona física durante 1996 pagaron en promedio 3.99% de tasa real (por arriba de la inflación).

Con base en esto podríamos partir de un costo de oportunidad del 5% real anual. Es decir, supongamos que de manera conservadora usted podría invertir su dinero, si vendiera la casa, en algún instrumento que pagara un interés que le compense la inflación y un 5% anual adicional (tasa real).

Con esto podemos decir que si usted tiene una propiedad de un millón de pesos entonces debe definir, hasta aquí, una renta de \$50,000 al año (un millón por 0.05). Sin embargo veamos como otros elementos afectan este número preliminar.

ASPECTOS FISCALES

Ahora, si usted renta su casa entonces tendrá un ingreso que deberá acumular para fines fiscales. En el caso de los ingresos por arrendamiento de inmuebles dedicados a casa habitación, se tiene la posibilidad de optar por una deducción ciega (es decir, sin necesidad de comprobar) del 50% de los ingresos. Supongamos por otro lado que usted tiene una tasa de impuesto del 30% sobre su ingreso gravable. ¿Cómo afectaría esto? Veamos un ejemplo numérico:

Ingreso	\$100	(a)
Deducción ciega	50%	(b)
Base gravable	\$50	(c) = (a) - (a)*(b)
Impuesto	\$15	(d) = (c) * 0.3
Ingreso neto	\$85	(e) = (1) - (4)

Como puede ver, el efecto de los impuestos sobre sus ingresos brutos por concepto de arrendamiento es de un 15%. Por lo tanto, la renta que habíamos determinado de \$50,000 debería incrementarse a \$58,824 por año (50,000 entre (1 - 0.15)).

GASTOS

También comentábamos la semana pasada que usted deberá incurrir en una serie de gastos por poseer una propiedad, como pueden ser predial, mantenimiento, seguros, y otros. Supongamos que para esta propiedad de un millón de pesos, que hemos tomado como ejemplo, se tuvieran gastos anuales por todos estos conceptos de \$20,000.

De esta manera, la renta de \$58,824 que se tenía determinada en el punto anterior se incrementaría a \$78,824 (58,824 más 20,000).

RIESGO

Llegamos finalmente al concepto más difícil de cuantificar en cualquier estudio financiero: el riesgo. Por un lado existe el riesgo de destrucción del inmueble, ya sea por causas naturales o porque el inquilino lo haga. También se tiene el riesgo de que no pueda sacar al inquilino o de que invadan su propiedad y que no reciba rentas (y si tenga costos de abogados) por varios meses.

Para fines prácticos consideremos este riesgo como del 20%, es decir, pensemos que de cada dos años y medio, la propiedad no generará ingresos por seis meses en promedio. Este factor depende de su percepción personal del riesgo; usted lo puede incrementar y reducir si así lo considera pertinente.

De esta manera, la renta que se había definido en el punto anterior de \$78,824 se vería incrementada a \$98,530 al año (78,824 entre (1 - 0.2)).

EN CONCLUSION

En conclusión, ¿cuál debe ser la relación entre el precio de la renta y el precio de venta del inmueble? Con base en nuestro ejercicio anterior, donde partimos de una propiedad con valor de venta de un millón de pesos, su renta anual debería ser de \$98,530.

Es decir, la renta mensual debe ser de \$8,211 (98,530 entre 12), lo cual representa el 0.82% del valor de la propiedad (8,211 entre un millón de pesos) o bien 9.85% anual (0.82 por 12 o 98,530 entre un millón de pesos).

Visto de otra forma, el valor de la propiedad debe representar cerca de 122 veces una renta mensual (1 entre 0.0082).

¿Le parece razonable este resultado? ¿Quiere repetir el ejercicio con otros valores? Ojalá esto le sirva para tomar decisiones sobre sus **FINANZAS PERSONALES**.

< F I N >