

GUÍA DE RENTABILIDAD

¿Es negocio comprar un depa para rentar?

Episodio 1 · datos ago-2026

5.82%

El **mínimo** que necesita un depa para empatarle a CETES

Cuatro departamentos. Cuatro ciudades.



2

pasan



2

no

¿CONTRA QUÉ COMPITE EL LADRILLO?

7.01%

CETES 364 días

6.50%

Tasa Banxico

3.12%

Inflación anual

Pero 7.01% no es lo que te llevas.

**El SAT no te cobra sobre lo que ganas.
Te retiene sobre lo que tienes.**

0.50%

2025

0.90%

2026 — sobre el capital, no sobre el interés

2 · EL CONTRINCANTE

DE 7.01%, ESTO ES LO QUE TE QUEDA



5.96%. Ese es el número a vencer.

Modelo a 10 años · ISR marginal 30% · inflación 3.5%

«Es que mi SOFIPO me da 8.69%»

Supertasas	8.80%
Finsus	8.69%
Klar	8.50%
CETES	7.01%

Sí. Y sube el número a vencer a 7.00% neto. Pero...

Paga 1.5 puntos más y te protege 16 veces menos



\$219,944

Prososipo · SOFIPO



\$3,519,097

IPAB · banco

Para cubrir ese depa: **17 SOFIPOs** distintas.

4 · EL BRUTO ES MENTIRA

EL DEPARTAMENTO DEL EJEMPLO

\$3,522,220

precio · 65 m² en CDMX

\$21,398

renta mensual

7.29%

rendimiento bruto
Cierras el trato, ¿no?

Primero: no cobras 12 meses

Renta anual de lista

\$256,776



Vacancia 8%

-\$20,542



Lo que realmente cobras

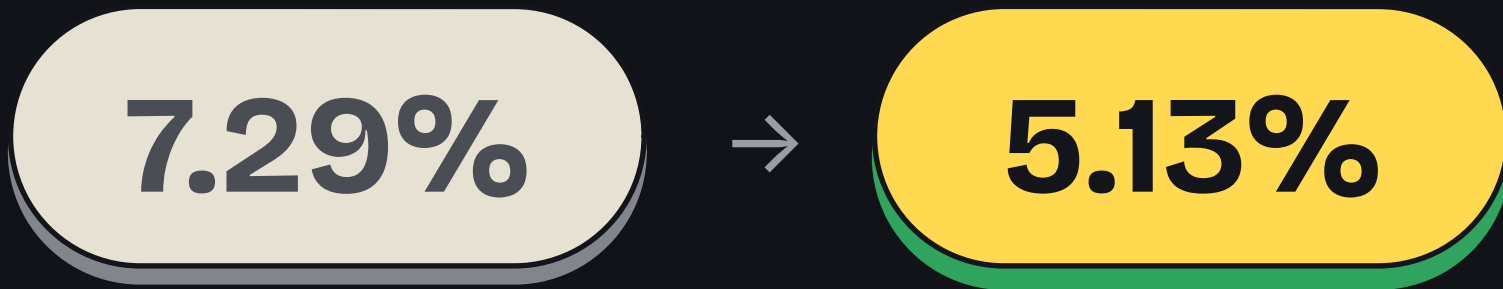
\$236,234

Supuesto de vacancia 8% (rango de mercado 5%–10%)

Y luego, los cinco que nadie resta

Administración 8%	-\$18,899
Cuota de condominio 7%	-\$16,536
Mantenimiento y reparaciones 5%	-\$11,812
Predial	-\$4,459
Seguro	-\$3,716
NOI · tu cap rate real	\$180,812 · 5.13%

Rangos de mercado: administración 8%–15%, mantenimiento 5%–10%, vacancia 5%–10%



Perdiste 2.2 puntos y todavía no pagas la escritura.

El mismo depa, dos regímenes fiscales



RESICO

-\$2,362

5.07%



Deducción ciega

-\$44,728

3.86%

El régimen fiscal te movió el rendimiento más que la colonia.

Entrar y salir de un inmueble

\$228,944

Escrituración: ISAI, notario, registro, avalúo.
Se van el día uno y no compran nada.

5.8%

Comisión del corredor al vender, con IVA.

Más de 12 puntos del valor. En CETES, entrar y salir cuesta cero.



19x

Lo que puedes estar pagando de más
de ISR sobre tu renta.

Si rentas y no has tenido esta conversación con tu contador, tenla esta semana.

No es asesoría fiscal. Consulta a tu contador.

A 10 años, contra CETES a 5.96%

Ciudad	Bruto	Cap rate	TIR 10 años	
✓ Ciudad de México	7.29%	5.13%	7.02%	GANA
✓ Querétaro	7.17%	5.05%	6.94%	GANA
✗ Monterrey	5.76%	4.01%	5.91%	PIERDE
✗ Guadalajara	5.54%	3.84%	5.75%	PIERDE

Modelo a 10 años · plusvalía = inflación (3.5%) · vendiendo al final con comisión e ISR

Monterrey

5.91%

vs 5.96% de CETES

Pierde por **cinco centésimas** de punto.

Sobre el papel es empate. Con el inquilino, el predial, el condominio y la iliquidez encima, es perder.

Modelo a 10 años · CETES 364d neto 5.96%

La ciudad que más subió de precio en todo el país

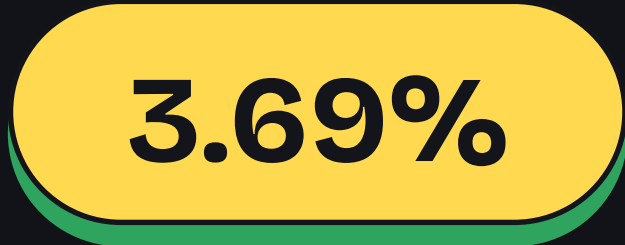


Guadalajara subió más que nadie. Y es la **peor** de las cuatro para rentar.

La plusvalía y la rentabilidad son cosas **distintas**.

Un mercado donde el precio sube más rápido que las rentas es,
por definición, un mercado donde comprar para rentar rinde menos.

Y en CDMX, tu renta ya no puede subir más que la inflación



3.69%

tope legal de aumento para 2026

Tu ingreso está indexado a la inflación por ley.

Dale la vuelta: ¿cuánto debería costar como máximo?

Ciudad	Precio de mercado	Precio máximo	
✓ Ciudad de México	\$3,522,220	\$4,414,214	MARGEN
✓ Querétaro	\$1,940,315	\$2,393,182	MARGEN
✗ Monterrey	\$5,200,000	\$5,146,478	CARO
✗ Guadalajara	\$3,900,000	\$3,713,238	CARO

«¿A qué precio deja de tener sentido?» — esa es la pregunta para el vendedor.

Modelo · precio al que la TIR a 10 años iguala a CETES neto (5.96%), plusvalía = inflación

Todo esto es una división.

Yo la hice para cuatro departamentos.

Tú la necesitas para el tuyo.

Calcula TU caso · link en la descripción

HAZ TUS PROPIOS NÚMEROS

Estos números son de un ejemplo. Los tuyos son otros.

Mete tu precio, tu renta, tu enganche y tu tasa, y te dice si es negocio y a qué precio deja de serlo. Gratis y sin registrarte.

credihub.com/calculadora

No es asesoría fiscal ni de inversión.
Es un modelo con supuestos
explícitos.