



**Rubén Huertas** es Presidente y CEO de *Power Holdings Realty Group<sup>SM</sup>*, 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

Uno de los principios fundamentales de las inversiones en propiedades multifamiliares es mantenerse lo más alejado posible de unidades pequeñas. Los apartamentos tipo estudio o eficiencia, como también se conocen, generalmente atraen un perfil de personas que están en una etapa transitoria de su vida. Mientras más transitoria su etapa de vida, más pequeña será la unidad que buscan alquilar.

Esto frecuentemente crea una rotación muy alta en este tipo de unidad, resultando en inestabilidad para la propiedad, mayor desocupación, costos operacionales más altos, y un riesgo mayor de no obtener el rendimiento en la inversión deseado.

Las rentas de las unidades pequeñas, ya sean estas estudios o apartamentos de una habitación, en realidad no están tan lejos de las rentas de unidades más grandes. Esto significa que si el inversionista tiene disponible alguna de estas unidades, la probabilidad es altísima de que el prospecto inquilino pueda conseguir una unidad más grande por solo un poco más de renta mensual en algún otro lugar. En muy escasas ocasiones alguien genuinamente desea una unidad pequeña. La mayoría de las veces la elección de un estudio o apartamento de una habitación se circunscribe a la disponibilidad de fondos para pagar la misma, lo cual también es un indicador de la fragilidad económica del prospecto inquilino.

Como todo en la vida, existen excepciones. Unidades pequeñas son más atractivas en las cercanías de las grandes ciudades. En estos casos, es frecuente ver que personas solas, sin familia en su hogar, se mudan para estar más cerca de sus trabajos o en algunas ocasiones, estudiantes buscan estar más cerca de las instituciones educativas donde estudian.

Cabe mencionar que el hecho de que las rentas de unidades de estudio o de una habitación versus las rentas de unidades superiores sean bastante parecidas, puede también crear la oportunidad de generar mayores ingresos por el mismo espacio. Por ejemplo, si existe un edificio con la oportunidad de crear 10 unidades de dos habitaciones o 15 unidades de una habitación, ciertamente las 15 unidades generarán mayores ingresos totales. Sin embargo, esto no cambia el principio de que estos alquileres presentan mayor rotación, aunque a veces esta rotación tome más tiempo en realizarse.

Una buena proporción pudiera ser no tener más de 10% de todo un portafolio de propiedades compuesto por este tipo de unidades pequeñas. Cuando se monitorea, de manera estratégica la composición de las unidades en un portafolio de propiedades, se puede más eficientemente controlar y predecir el rendimiento de la inversión total.

Esto no quiere decir que los estudios o apartamentos de una habitación son malas inversiones, sino que hay que tener en cuenta el mercado donde se encuentran y cerciorarse de que el mismo presenta la mayor estabilidad posible para dichas unidades. De todas maneras, dentro de lo posible, el inversionista debe concentrarse en unidades más grandes para controlar mejor su inversión.