



Rubén Huertas es Presidente y CEO de *Power Holdings Realty Group*SM, 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

CAM son las siglas en inglés para Common Area Maintenance. Estos representan los gastos incurridos por el arrendador durante la operación, reparación y mantenimiento de las áreas comunes de la propiedad. Sin embargo, el CAM está sujeto a cualquier negociación entre las partes. Idealmente los gastos de CAM son equivalentes a la proporción del espacio ocupado por el arrendatario. Por ejemplo, si una propiedad tiene 10 locales, cada uno de 1,000 pies cuadrados, la proporción de CAM correspondiente a cada arrendatario debería ser 10%. Esto es lo más razonable y justo. Sin embargo, no siempre ese es el caso.

Toda persona que esté buscando arrendar en algún lugar, debe leer detalladamente la definición de CAM de cada arrendador en particular. También tiene la oportunidad de negociar sus términos y condiciones. Una vez firmado el contrato, no hay marcha atrás. Esta es un área que se presta para muchos malentendidos y pleitos en corte. Presento este detalle para que el practicante se mantenga alerta a que el elemento de CAM en los contratos comerciales es sumamente delicado.

El CAM se calcula por pie cuadrado y se considera “renta adicional”. En otras palabras, cuando se establece el canon de arrendamiento para un espacio comercial hay que conocer que este también conlleva este costo adicional y la suma de ambos representa la renta total.

Por lo general, los gastos que deben estar incluidos en este cálculo son: las contribuciones sobre la propiedad, el seguro de la propiedad, agua, luz, seguridad, mantenimiento de las áreas comunes y cualquier otro gasto que se requiera para mantener la propiedad operando y produciendo. Todos estos gastos deben ser en proporción al espacio que utiliza el arrendatario. De ser de otra manera, ambas partes, tanto el arrendador como el arrendatario tienen que estar claros en su proceder para identificar este gasto y los elementos aceptables para incluir en su cálculo.

Cuando esté negociando un contrato de arrendamiento, recuerde que el costo del mismo tiene que considerar tanto el canon de arrendamiento base como los gastos comunes (CAM). Ambos se calculan por pie cuadrado. Por ejemplo, la renta de un local puede ser \$18 el pie cuadrado, más \$5 adicionales por pie cuadrado por concepto de CAM, lo cual crea una renta efectiva de \$23 por pie cuadrado. Muchos clientes solo se enfocan en la renta base por pie cuadrado para realizar sus cálculos. Ayude a sus clientes a evitar esta situación.