

# El poder de Inversión de los Bienes Raíces Comerciales

Los bienes raíces comerciales ofrecen una de las alternativas más viables al momento de invertir. Esto debido a la posibilidad de ofrecer un rendimiento superior a través de sus diversas formas de solidificación de capital. Existen muchos elementos que facilitan un alto rendimiento en las inversiones de bienes raíces. Seis de los más importantes son los siguientes: flujo de efectivo, apreciación, amortización, mejoras, comprar bajo valor de mercado y beneficios contributivos.

Las propiedades comerciales generan ingresos a través de rentas y otros cargos. El **flujo de efectivo** es la ganancia neta recibida después de haber efectuado los gastos operacionales. Existen dos formas de medir el flujo de efectivo: antes y después de las contribuciones. Podemos comparar éste con los dividendos que ofrecen otras inversiones tales como acciones, fondos mutuos, bonos y anualidades.

La **apreciación** es el alza en valor que tienen las propiedades anualmente. El promedio de apreciación anual de los bienes raíces comerciales por los últimos 100 años es 15.85%. Para obtener este tipo de apreciación es necesario que usted sea dueño de la inversión por un período largo de tiempo. Si posee la inversión por un período corto, podría obtener un rendimiento mayor o menor que éste. Mientras más largo sea el período de posesión de la inversión, más cerca estará de este promedio.

La **amortización** es la reducción de principal adeudado. Cada vez que se efectúa un pago se reduce la cantidad de financiamiento adeudada y el inversionista aumenta el valor de su caudal. La cantidad que se reduce anualmente se divide entre la inversión inicial y el resultado es el rendimiento por concepto de amortización.

Las **mejoras** son una de las maneras más eficientes de aumentar el valor de la propiedad. Al incrementarse el valor de la propiedad se aumenta a su vez el rendimiento en la inversión. Esto crea un efecto multiplicador que resulta de beneficio para el propietario. Sin embargo, no todas las mejoras tienen el mismo efecto. Es importante conocer cuáles son aquellas mejoras que resultan en un alza en valor.

El mercado de los bienes raíces es uno *imperfecto*. Esto significa que no existe suficiente data adecuada para que todas las personas estén igualmente informadas. El resultado de esto es positivo ya que ofrece grandes oportunidades para aquéllos que se dan a la tarea de estudiar el mercado y aprenden a identificar buenas inversiones.

Por ejemplo, si usted desea comprar acciones de la compañía Coca-Cola, no importa si se encuentra en China, Rusia, Argentina, Canadá o Inglaterra. El precio por unidad será el mismo en un momento dado. Esto es así porque la industria de las acciones de la bolsa de valores es una *perfecta*. En otras palabras todos tienen acceso a la misma información. Esto no ocurre en los bienes raíces y es la fuente de grandes oportunidades. Es aquí donde se obtiene la posibilidad de **comprar propiedades a un precio que está por debajo del mercado**, siendo ésta una de las estrategias de inversión más utilizadas por los mejores inversionistas.

Por último, los bienes raíces ofrecen la posibilidad de obtener excelentes **beneficios contributivos**. Desde incentivos municipales hasta la utilización de créditos contributivos para la construcción de edificios nuevos. Particularmente para la construcción de edificaciones de interés social, los bienes raíces comerciales gozan de beneficios que aumentan de forma acelerada el rendimiento en la inversión.

Los seis elementos aquí discutidos explican la superioridad de los bienes raíces comerciales como vehículo de inversión. Existen otros que a su vez ofrecen al inversionista protección de riesgo y alto rendimiento. Estúdielos detalladamente y será testigo de sus beneficios.

Rubén Huertas es CEO de Power Holdings Realty Group, una firma de consultoría, inversiones y corretaje de bienes raíces comerciales. También es el autor de siete libros incluyendo sus más recientes: *Calle 101 – Elementos Fundamentales del Corretaje Comercial* y *El Inversionista Inteligente – Elementos Fundamentales de las Inversiones en Bienes Raíces*. Lo pueden contactar al 787-676-4444 o por correo electrónico a [ruben@powerholdingspr.com](mailto:ruben@powerholdingspr.com).