

**Actualización de Bienes Raíces de Desarrollos de México
Por The Settlement Company ®**

PLEASE SEE THE ATTACHED IF YOU WISH TO READ THIS IN ENGLISH.

Bienvenidos a nuestro boletín del segundo trimestre del 2012. El cuatrimestre fue en el más estricto sentido de la palabra, "memorable". Entre otras, tres reuniones se destacaron. Primero fueron las reuniones de mediados de año de la Asociación Nacional de Realtors ® en Washington, D.C. Luego la Asociación de inmobiliarias de Texas realizó una Misión Comercial navegando desde Galveston y llegando a otros dos destinos del Caribe, en Cozumel. Además, a través de México hubo varios TOMAS (inauguraciones) de nuevas Mesas Directivas de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, (AMPI). Yo pude asistir a la toma en La Paz, Baja California Sur. Justo cuando entramos en el tercer trimestre, se celebraron las elecciones en México, el 1 de Julio.

Rally de REALTORS ® en Washington, D.C.

Cada año, la Asociación Nacional de Realtors ® presenta dos reuniones para sus miembros y REALTORS ® de todo el mundo. La reunión de mayo es conocida como la reunión mediados de año y la de noviembre es conocida como la Conferencia y Expo de REALTORS ®. La asistencia a esta reunión es generalmente de unos 22.000 y a la de mediados de año unos 10.000.

Como en otros años, la reunión de mitad de año estuvo llena de interesantes eventos empezando a las 7 de la mañana (desayuno designado para CIPS) y terminando con recepciones nocturnas y creaciones de red. La reunión de mediados de año se centra en temas económicos y políticos, mientras que la Conferencia anual presenta literalmente, cientos de sesiones educativas. Ambas atraen un significativo número de REALTORS ® de fuera de los Estados Unidos y México siempre está representado en ambos eventos.

El Presidente de AMPI Sergio Gómez fue el líder de la delegación mexicana. (Voló durante toda la noche desde San Petersburgo, Rusia, para llegar a Washington). Sergio ha representado a México en el Congreso Mundial de la Federación Internacional de Bienes Raíces (FIABCI) el afirma que México está en la competencia para ser el anfitrión del Congreso en el 2014. Dentro de la delegación mexicana en las reuniones de mitad de año, estuvieron Guillermo

Salgado, Vicepresidente de AMPI, Linda Neil miembro de de la Junta Consultiva Nacional de AMPI y enlace presidencial de México por la Asociación Nacional de Realtors ® y John Glaab, Director emérito de AMPI La Paz.

Me tomaría demasiado espacio el describir en detalle todos los eventos del congreso de este año, por lo que presentare un informe sobre los acontecimientos que fueron de mayor interés.

El martes por la mañana comenzó con un foro político. Los panelistas fueron, Celinda Lake, estratega del Partido Demócrata, Gene B. Sperling, Director de Consejo Económico Nacional y Michael S. Steele, Presidente Electo del Comité Nacional Republicano en el 2009. Para ser honestos fue una sesión muy animada.

Hubo tres oradores en la reunión de Enlaces Presidenciales y Asociaciones de Embajadores. Primero fue Shonee Enlace Presidencial Henry de las Filipinas. Le siguió Linda Neil enlace presidencial de México. Los dos panelistas presentaron informes sobre las actividades en sus respectivos países. El tercer orador fue Elionore Rojas, Director de Proyecto de "Move On". Su empresa gestiona el nuevo servicio Global de Servicio de Registro de BAR. Se le puede encontrar en realtor.org/international. En este momento hay 18 países en el sitio. Tiene 1,20 millones propiedades fuera de los Estados Unidos y es visto por más de 1 millón de visitantes, mensualmente. Es una magnifica manera para que los REALTORS ® enseñen sus registros. Estoy alentando nuestro amplio Estado de MLS a participar.

El desayuno de Especialista Certificados de Propiedades Internacionales (CIPS) es siempre un placer para mí. Es un placer ver viejos amigos de todo el mundo y conocer otros nuevos. En el desayuno de este año 153 nuevos representantes recibieron sus certificados y broches. Entre los países representados estuvieron los Emiratos Árabes Unidos, Malasia, Canadá, Arabia Saudita, Singapur, Bahrein y por supuesto los Estados Unidos.

Hubo muchas oportunidades para socializar y relacionarse durante la semana. Varias asociaciones de Estado tienen suites de hospitalidad y la Sección Comercial tiene una recepción. Uno de los eventos interesantes es la Recepción de Redes Global. Se celebra en el salón de baile del histórico viejo hotel Omni. Los invitados internacionales tienen la oportunidad de conocer a colegas de todo el planeta.

Es bastante impresionante ver banderas de más de 70 naciones cubriendo la pared detrás del pódium en la reunión del Comité Mundial de Alianzas.

REALTORS ® de todo el mundo dan un informe sobre sus regiones centrándose en la economía. El Presidente de AMPI Sergio Gómez expuso la situación actual de México y dio vistazo a lo que es probable que suceda en el futuro. Linda Neil de AMPI dijo unas palabras para promover la Conferencia anual de AMPI en Guadalajara y Tequila, Jalisco. Se celebrará a finales de octubre.

El punto culminante de este año en Washington fue el Rally de más de 14, 000 REALTORS ® en el monumento a Washington. El tema fue "Proteger el sueño americano." Se trata de ser propietario de una vivienda. Los Miembros vestían camisetas con la R azul en la parte delantera y trasera. Fue un encuentro impresionante.

La Conferencia y Expo de REALTORS ® de este año será en Orlando Florida, comenzando el 9 de noviembre.

México en aumento

Por **Fareed Zakaria**

El mes de junio, Los Cabos, México, literalmente se convirtió en una plaza pública global. Los líderes de 19 altas economías además de la Unión Europea se reunieron para discutir las "más importantes crisis del mundo": el euro, el crecimiento global, Siria. Pero [la Cumbre del G-20](#), como se llama, también da una nueva luz sobre unas relaciones cruciales.

Tomar a los Estados Unidos y Rusia, por ejemplo. Mucho se habló de la forma en que los presidentes Barack Obama y Vladimir Putin se alejaban durante las conversaciones. Los comentaristas dijeron que se sentía [tan frío como un invierno de Moscú](#). En contraste con Obama y el Presidente chino Hu Jintao: un cálido apretón de manos y grandes sonrisas.

Pero la reunión que realmente me puso a pensar fue la que se dio entre dos líderes latinoamericanos: Felipe Calderón de México y Dilma Rouseff del Brasil.

¿Por qué?

Actualmente, Brasil tiene la atención del mundo. Es una economía tan pregonada de BRIC junto con China, India y Rusia. Por otro lado, la

percepción de México es la de un país pobre con regulares asesinatos relacionados con drogas.

Eso puede ser cierto. Pero muy discretamente, México se está saliendo de la sombra de Brasil.

Para entender por qué, permítanme primero explicar el reciente crecimiento de Brasil. Hace diez años, la economía de México era más grande que la de Brasil. Pero después Brasil repentinamente comenzó a crecer mucho más rápidamente, tanto así que su PIB superó a México y se volvió en dos veces más grande. Si tuviera que citar una de las razones principales de esto, sería China, el mayor socio comercial de Brasil. El creciente apetito de materias primas de China ha llevado a un auge en Brasil lleno de recursos naturales.

Pero al igual que China compra a Brasil, compete con México. Después de unirse a la Organización Mundial del comercio, los fabricantes chinos han socavado los mexicanos, vendiendo a precios más bajos y en grandes cantidades.

No sólo eso, el socio comercial más grande de México ha tenido sus propios problemas — y estoy hablando de los Estados Unidos de América.

Pero parece que ahora estamos dándole otra vuelta a la historia.

Brasil ya no puede contar con un auge sostenido en los precios mundiales de los productos básicos. Su crecimiento ha disminuido de casi 8% en 2010 a 2,7% el año pasado. Y Brasil ya no es competitivo. Su salario mínimo es tres veces más que el de Indonesia y Vietnam. El Banco Mundial clasifica a Brasil en el lugar 126 en el mundo con facilidad para hacer negocios.

Por otro lado, México, ocupa el 53. Se establece que su economía crecerá 4% este año. Piense en la industria automotriz, por ejemplo. Generó \$23 billones el año pasado, más que el petróleo o el turismo. Las fábricas mexicanas están lentamente reemplazando a los productos chinos en América, gracias en parte a los acuerdos comerciales regionales pero también porque [China se enfrenta a aumento de los costos de mano de obra](#).

El crecimiento de México es crucial para América. Mientras más suba México, América tendrá menos que preocuparse por la inmigración ilegal. De hecho, los estudios muestran que los patrones de migración ya han sido revertidos.

Más información: Inmigración, lecciones para los Estados Unidos.

Y mientras Brasil trata de desempeñar un papel como la alternativa de Estados Unidos en el hemisferio occidental — remontándose a los días en que no había alineación - México está más en sintonía con las ideas estadounidenses. Es un socio sólido de política exterior.

Con México preparándose para las elecciones del 1 de julio, su nuevo Presidente tendrá una larga lista de problemas que solucionar. Se deben romper los monopolios estatales, así como debe afrontar la corrupción; la rota infraestructura necesita reparación. Pero lo más importante de la lista es la violencia relacionada con las drogas, que corta el 1% de crecimiento del PIB cada año.

Brasil sigue siendo una economía grande y probablemente permanecerá así por un tiempo.

Pero no se dejen engañar por las percepciones de México. A pesar de toda la violencia, a pesar de estar eclipsado por su joven vecino, silenciosamente va en aumento.

Presentado por; CNN's Fareed Zakaria

EL Presidente Calderón declara el G-20 como un éxito

Cada año el G-20 elige a un Presidente que ofrezca la cumbre ese año. El Presidente Calderón de México fue elegido para presidir la Cumbre del 2012. El a su vez había seleccionado el nuevo Centro Internacional de Convenciones en San José del Cabo como el principal sitio de las reuniones..

El G-20 fue propuesto por ex Primer ministro de Canadá Paul Martin^[5] como un foro para la cooperación y la consulta sobre cuestiones relativas al sistema financiero internacional. La primera Cumbre fue en 1999.

Más de 10.000 personas, incluyendo jefes de Estado, ministros de finanzas y personal llegó a participar en la Cumbre. Hubo casi 3.000 periodistas del mundo alrededor. Los Cabos puso su mejor cara y recibió buenas críticas como un destino para el evento

Los países del G-20 representados en Los Cabos fueron Alemania, Arabia Saudita, Argentina, Australia, Brasil, Canadá, Rusia, Turquía, Corea del Sur, Estados Unidos, Francia, India, Sudáfrica, la Unión Europea y México. Cuatro países de "observadores" también asistieron a las reuniones.

A diferencia de muchas otras cumbres, la de Los Cabos estuvo libre de grandes manifestaciones. Se felicitó a los encargados de la aplicación de la ley local y nacional, junto con el ejército mexicano y la Marina.

Tratado de Libre Comercio de México (TLC)

Además de Trans Pacific (TPP) acuerdo firmado por los presidentes Calderón y Obama en las reuniones del G-20 en Los Cabos, México tiene once acuerdos comerciales, con 41 países. Antes del acuerdo TPP, el último fue con Japón. Fue firmado el 17 de septiembre de 2004 y entró en vigor el 01 de abril de 2005. Una de las motivaciones principales de México para por los esfuerzos de liberalización unilateral del comercio a finales de los 80 y principios de los noventa fue mejorar las condiciones económicas del país, lo cual los políticos esperaban que podría conducir a una mayor confianza de los inversionistas y atraer más inversión extranjera. Una de las motivaciones de México para tener otro TLC era la de disminuir su dependencia de los Estados Unidos como un mercado de exportación y ganar acceso a otros mercados mundiales.

México al evento de turismo internacional de host

Taleb Rital, Secretario General de la Asociación Mundial del Turismo OMT) ha anunciado que México será anfitrión de 94ava reunión de la OMT. Campeche será la sede de las sesiones. El anuncio fue hecho en Madrid, España, donde la Secretaria de Turismo de México, Gloria Guevara Manzo asistía 93ava reunión de la OMT. Ella dijo, "México ofrece una variedad o atracciones. Esto incluye: zonas arqueológicas, ciudades coloniales, algunas de las mejores playas del mundo y una cocina que ha sido reconocida por las Naciones Unidas. (UNESCO)"

México está bien situado en la región de las Américas, incluyendo los Estados Unidos y el Caribe. Además del español se hablan inglés y portugués. Serbia y Egipto fueron los países que competían como anfitriones del evento.

Otro exitoso tratado comercial de Texas

Rita Sheese, Presidente de AMPI Cozumel, comentó el éxito encontrado en el tratado comercial a la isla, donde 85 profesionales inmobiliarios del estado de Texas, liderados por el Ing. Guillermo Salgado, Vicepresidente Nacional, y Asociados AMPI en los Estados de Campeche, Yucatán y Quintana Roo tuvieron la oportunidad de hacer negocios y viajar juntos a desarrollos inmobiliarios e intercambiar ofertas y demandas para atraer inversiones y desarrollo para esta activa región del país. El hizo una invitación para el próximo 27 de agosto para asistir al evento inmobiliario más importante en el

cual la preocupación inmobiliaria de las Américas que se llevará a cabo en Brasil, celebrando el 50 aniversario de la Ley Federal de bienes raíces de ese país, al cual asistirán profesionales inmobiliarios de todo el continente.

Información sobre el mercado inmobiliario de tres zonas turísticas:

David Pullen en Puerto Vallarta, Martin Posch en Los Cabos y Bob Findlay en Manzanillo, han enviado informes breves sobre lo último en sus mercados.

De David Pullen: De PV Realty:

El mercado de Puerto Vallarta ha pasado por tres años difíciles y estamos empezando a ver signos de mejora con el aumento de actividad.

Hay todavía excepcionales oportunidades disponibles para comprador de segunda casa en Puerto Vallarta. No habíamos visto tantas opciones con esos favorables precios desde principios de 1990.

Si usted tiene los fondos disponibles y buscando valor Puerto Vallarta es el lugar para invertir.

DAVID PULLEN B.
CIPS, DSI, CRS
Director General

De Martin Posch de Neiman Posch:

Martin Posch de Neiman Posch en Cabos San Lucas envía estas estadísticas: Los primeros 6 meses del 2012 y la comparación con los 6 primeros meses de 2011:

Volumen de ventas esta abajo por 15.12% a \$93,782,982 dólares

Número de transacciones cerradas está arriba por 25.44% a 256

Precio de venta promedio es hacia abajo por 32.36% a \$366.339 dólares

Número de registros activos está arriba por 12,25% a 2996

Precio de lista es hacia abajo por 8,63% a \$790.307 dólares

De Bob Findley en Manzanillo:

En los últimos dos años, Manzanillo ha experimentado una gama más diversa de Demografía del cliente. Con la expansión de las instalaciones portuarias, minería y la construcción de una gran planta de regasificación que reemplazará a la existente fósil planta generadora de combustible eléctrica, ha traído contrataciones de empresas extranjeras, principalmente de origen asiático. Esto

ha traído más actividad de venta y alquiler de un mercado asiático previamente inexistente. También estamos vendiendo más que nunca a clientes de Gran Bretaña. Parece, sin embargo, que el mercado estadounidense ha caído aproximadamente un 50% por ciento en los últimos dos a tres años. La tendencia para estos clientes ha sido más ventas etc. para propiedades de extremo superiores (\$ 500 K y más). La base de clientes canadienses permanece constante, pero con una ligera disminución en volumen en comparación a hace dos años. Hemos experimentado aproximadamente un aumento de 40% en los compradores mexicanos en los últimos dos años. Ellos están comprando durante los meses de verano y son principalmente de la ciudad de México, Guadalajara y Colima.

En general, los precios de venta de propiedades por metro cuadrado en general han disminuido en los últimos dos años y medio, especialmente con propiedad con dueños americanos. Algunos ejemplos incluyen el precio de lista de \$US1.3M, vendido en \$US635, 000. Una casa en Las Hadas registrada en \$US759K se vendió en \$US359K. El precio actual de venta de un condominio de dos recamaras, dos baños en un complejo popular de condominios en la playa vendido en \$220.000, en los últimos años. Ahora la tendencia es \$US150, 000. Mientras que el precio medio de venta de todo tipo de propiedades con construcción por metro cuadrado en 2009 era de aproximadamente \$1,500. dl por metro cuadrado la media ahora es de aproximadamente \$1,100. dl. por metro cuadrado. En el pasado, una venta promedio sería de 10 por ciento menos que el precio de lista. Ahora, los últimos dos años, es un 33 por ciento menos.

Tal vez la tendencia que se observa es una indicación de corrección al mercado inflado de los últimos años.

México elige un nuevo Presidente y Cambia Partido

El electorado mexicano ha votado para traer de vuelta el Partido Revolucionario Institucional (PRI) después de doce años de Gobierno del PAN

El candidato del PRI Enrique Peña Nieto obtuvo 39,19% del voto popular. López Obrador (PRD) fue segundo con 32,40% seguido por Josefina Vázquez Mota del PAN con 26.06. Su partido había gobernado durante dos períodos de seis años a partir de 2000. Antes de eso el PRI había gobernado México durante setenta años.

Mientras que los votos que todos han sido contados, podría tomar otros dos meses antes de que el proceso este completo y se ratifique la victoria de Peña Nieto.

Para Mayor Información contactar:
John K. Glaab, CIPS,

Editor

john.glaab@settlement-co.com

01-800-627-5130, ext. #106 (Mexico)

1 877 214 4950 EXT #106 (US)

011-52-612-123-5056. ext- 106 (Canada)

Por favor visite nuestra página: www.settlement-co.com