

Actualización de Bienes Raíces en México

De The Settlement Company®

Ver el anexo para leerlo en español.

Bienvenido a nuestro boletín informativo del cuarto trimestre de 2016. Antes que nada, por parte de todo el equipo "The Settlement Company®" les desea Felices Fiestas y que el próximo año 2017 este lleno de salud, prosperidad y armonía. El próximo año cumpliremos nuestro vigésimo sexto aniversario de servir a la industria inmobiliaria mexicana. Agradecemos a todos ustedes por su apoyo y esperamos seguir muchos años más a su servicio...

La saga del Complejo del Desarrollo Turístico en México

Fuente New York Times

Por KEVIN BRASS, NOV. 28, 2016

Durante 11 años, un desarrollador británico ha estado construyendo y comercializando un proyecto llamado Playa de La Paz, que consta de 23 condominios de lujo en La Paz, México.

LA PAZ, México - La obsesión de Jeffrey Curtiss en la construcción de 23 condominios de lujo en una solitaria playa de La Paz, la antigua ciudad mexicana en el Mar de Cortés. Durante 11 años el Sr. Curtiss, quien hizo su fortuna en el negocio del comercio y su centro de distribución en Gran Bretaña, ha estado construyendo y comercializando este proyecto, denominado Playa de La Paz, con la esperanza de atraer a los compradores internacionales de alto lujo que tradicionalmente han ignorado a La Paz. Un desarrollador primerizo, quien se dedicó a cada detalle del proyecto y vivió en ahí en el sitio durante la construcción, sólo para hacer frente a la crisis económica mundial, la guerra contra la droga en México y retrasos innumerables de la construcción.

"Pensé que iba a ser mucho más fácil", dijo Curtiss.

Al día de hoy el Sr. Curtiss ha vendido siete de los 23 condominios frente al mar, mientras que el resto se valúa entre \$ 1 millón y \$ 3.5 millones. Él duda que este proyecto en última instancia tenga un beneficio significativo.

"No estaba pensando en utilidades netas, ni en cómo ganar dinero", dijo Curtiss. "Estaba siguiendo un sueño".

Varios desarrolladores han soñado en convertir en un destino internacional a La Paz como tu segunda casa. La capital de Baja California Sur, la ciudad se ubica en una tranquila bahía de forma de herradura, que ha atraído a los amantes del mar como el autor John Steinbeck y el oceanógrafo Jacques Cousteau.

Del 2002 al 2006, una ola de proyectos turísticos se inició en La Paz, sólo para estancarse cuando el mercado internacional de segunda vivienda se derrumbó en el año 2008.

Esto incluye el hotel Costa Baja Resort & Spa, en La Paz. Cuando el desarrollo se inició, en el año 2004, el objetivo eran los habitantes de la costa oeste de Estados Unidos y Canadá, pero ahora los compradores son principalmente de la parte media continental de México, dice su presidente ejecutivo.

No muy lejos del proyecto del Sr. Curtiss, una torre de condominios abandonada a medio construir se encuentra en el paseo marítimo. Al otro lado de la bahía, un desarrollo residencial turístico detuvo su construcción de un ambicioso proyecto de 1,700 acres (1 **hectárea** = 2.47 acres) denominado Paraíso del Mar, que construyó el primer campo de golf de 18 hoyos en La Paz en el año 2009. Los propietarios existentes se han visto obligados a encargarse ellos mismos de su propiedad residencial, es lo que los agentes inmobiliarios locales dicen.

"Parecía que todo estaba en bancarrota", dijo Brian Westerlund, dueño de Diamante Associates, un corredor inmobiliario de La Paz, hablando de proyectos iniciados en esa época. "Todo era demasiado caro."

Los compradores de Estados Unidos y Canadá prefieren los grandes centros turísticos de Cabo San Lucas, ubicados a unas dos horas manejando al sur de La Paz, según los agentes. Mientras las ventas han languidecido en La Paz, los precios se han disparado en Cabo, donde varios grandes proyectos maestro planeados están en construcción, con precios en casas nuevas típicamente tasadas en más de \$ 1 millón.

"Los Cabos tiene más publicidad y promoción que La Paz", dijo Arturo Peña, director ejecutivo de Costa Baja, un desarrollo maestro de 550 acres iniciado en La Paz en el año 2004.

Vendida como "el único desarrollo de 5 estrellas en La Paz", Costa Baja incluye una marina con 250 espacios de atracadero, un hotel boutique de 115 habitaciones, un campo de golf diseñado por Gary Player -el segundo campo de golf de la zona- y plan alrededor de 1.200 viviendas. Desde el año 2004, se han construido 200 viviendas y 78 sitios personalizados y cerca del 80 por ciento se han vendido, incluyendo 12 unidades vendidas en subasta en octubre, dice Peña. Los precios de las casas adyacentes y condominios restantes varían entre \$ 300,000 y \$ 1,3 millones.

Costa Baja incluye un campo de golf diseñado por Gary Player, el segundo campo de golf del área.

"Es difícil atraer a compradores en este momento de la costa oeste con el nivel de competencia en Los Cabos", dijo Peña.

La Paz siempre ha atraído a otro tipo de compradores que Cabo, dicen los agentes. La Paz mantiene su atmosfera de una ciudad tradicional mexicana, con pocas cadenas internacionales y restaurantes a lo largo de la bahía.

"La gente va a La Paz a vivir", dijo Linda Neil, una agente inmobiliaria que trabaja en el área desde 1991. "Tú no vas a La Paz para ir a los clubes nocturnos. Ellos son gente discreta."

En el último año, las ventas de viviendas en La Paz han ido en aumento, pero la mayoría de las ventas han sido condominios con un precio inferior a \$200,000 dólares, dicen los agentes. En los primeros tres trimestres del 2016, las ventas de condominios subieron un 89 por ciento en relación al año pasado, el equivalente a 53 unidades, con un precio promedio de venta de unos \$150,000 dólares, según las ventas registradas por el servicio local de listados múltiples.

"La Paz está cambiando", dijo Eduardo Ramírez dueño de Global Real Estate, un corredor inmobiliario de La Paz. El turismo está aumentando, y más inversionistas están comprando propiedades, particularmente de México ", dice él.

"Los alquileres/rentas están aumentando", dijo el señor Ramírez. "Cada vez que esto ocurre un montón de ventas suceden."

La expresión "pacífico y tranquilo" aspectos de La Paz atrajo a Bill Willett, dueño de una empresa de refrigeración de transporte en Omaha, Nebraska, quien fue uno de los primeros compradores del proyecto del Sr. Curtiss. Originalmente pagó \$ 1.25 millones en el año 2006 por un apartamento antes de que se incrementaran de cuatro habitaciones, un penthouse de 6,000 pies cuadrados que ahora se cotiza a \$ 3 millones.

La Paz mantiene el ambiente de una ciudad tradicional mexicana, con pocas cadenas internacionales y restaurantes a lo largo de su bahía.

El señor Willett dice que nunca le preocupó que se construyera el proyecto. "Nunca he tenido la menor duda al respecto", dijo.

El Sr. Curtiss reconoce que su pasión por el proyecto a menudo causó complicaciones. Para obtener las puertas y los marcos de las ventanas exactamente como él quería, instaló su propia carpintería y contrató a artesanos. Despidió a cinco jefes de proyecto, quienes, según él "nunca entendieron las expectativas".

"Mis socios se disgustaban conmigo, a veces," dijo Curtiss.

El Sr. Curtiss completó la construcción en Playa de La Paz en el año 2010, pero optó por no gastar dinero en la comercialización del proyecto, con ventas en la zona casi inexistente.

"No quería dar grandes descuentos", dijo. "Pensé que sería mejor no hacer nada y esperar hasta que pasara la tormenta".

Pero ha vendido dos en el último año y espera impulsar una nueva campaña de mercadotecnia dirigida a compradores internacionales.

"Honestamente, no me di cuenta de que tomaría tanto tiempo", dijo el señor Curtiss. "Al final del día, es la visión de un loco".

Nuevas rutas aéreas para México

Cinco aerolíneas han presentado solicitud de al menos 15 nuevas rutas entre Estados Unidos y México

Fuente: México Noticias Diarias | Martes, 13 de diciembre de 2016

Esperamos que más vuelos entre Estados Unidos y México se anuncien pronto: el Subsecretario de Transportes dijo ayer que cinco aerolíneas han solicitado permiso para incrementar sus vuelos entre tres y seis nuevas rutas cada una.

Yuriria Mascott de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes dijo que se han concedido dichos permisos a cuatro de esos casos -que fueron solicitudes hechas por American Airlines, Delta, Southwest y Hawaiian- y una quinta solicitud está aún pendiente.

Entre los destinos favorecidos por estas líneas aéreas se encuentran Monterrey, Los Cabos, Puerto Vallarta, Cancún y Mérida. No se hizo una solicitud para nuevos vuelos a la Ciudad de México, señaló Mascott.

La expansión de las rutas viene como resultado de la firma de un nuevo acuerdo aéreo entre México y los Estados Unidos, que entró en vigor en agosto y reemplazó al anterior que data desde 1960.

(NOTA DEL EDITOR: Las estadísticas muestran que los visitantes para México han estado en un máximo histórico en este 2016)

Fuente: El Economista (sp), Noticias de Dallas (es), Skift (es)

Morelia, Ciudad Iluminada y Ciudad de Festivales de América Latina

Morelia es más que la capital política de Michoacán. La ciudad fue fundada en el año 1541 es también el centro cultural del estado. En el año 2003, la ciudad se embarcó en una actividad, denominada "Plan Luz". Edificios y monumentos históricos se iluminan por la noche. La arquitectura es una verdadera joya del siglo XVI...

En el año 2010, Morelia fue nombrada "Ciudad Iluminada de América Latina" por la organización, Lighting Urban Community International (comunidad internacional de zonas urbanas con luz). Creada en el año 2002, a instancias de la ciudad de Lyon, hoy LUCI (por sus siglas en inglés) es una organización de aproximadamente 100 miembros, integrada por 70 ciudades de cuatro continentes y 40 miembros asociados (empresas internacionales, arquitectos, diseñadores expertos en iluminación, universidades, profesionistas de la iluminación independientes).

Uno de los primeros edificios que se iluminó fue la magnífica catedral de la ciudad. Tiene el segundo órgano mayor de América Latina. La catedral alberga el Festival Internacional de Órganos. Hablando de festivales, hay uno nuevo que comienza casi cada semana. Entre esas Festividades podemos citar el Festival del Mariachi, el Festival del Cine, el Festival de la Danza y el popular Festival Internacional de Música celebrando su 28º aniversario. Honra a un país diferente cada año. El Festival Internacional de Cine acaba de concluir su decimocuarto año.

El Conservatorio de Las Rosas, fundado en el año 1743, se dice que es el conservatorio de música más antiguo del nuevo mundo. Este junto con la Catedral se ilumina por la noche.

El Plan Luz continúa añadiendo nuevos sitios cada año. Al final del 2016, habrá 42 sitios que se iluminarán cada noche. Esto incluye edificios, monumentos y plazas. Los sábados se pueden ver y escuchar fuegos artificiales y música enfrente de la catedral. Tanto los lugareños como los turistas acuden a la calle cerrada de Madero.

Morelia es sin duda alguna una ciudad digna de visitar.

¿Qué está pasando con todos estos Desarrollos en Los Cabos?

Empiezan abrirse, eso es lo que está pasando.

Por DAVID FLORES, Editor, la Gaceta Gringo. ™

El The Grand Velas Los Cabos, el resort con más de 300 suites, con plan todo incluido un complejo turístico de gran altura que fue construido con un costo de \$ 150 millones de dólares, fue inaugurado recientemente. Fue en el Día de la Revolución de México. Las constructoras estaban bajo presión para re-abrir el carril cerrado de cuatro carriles. Los nervios iban de mal en peor para todos aquellos que nos gusta la velocidad entre dos comunidades hasta 90 millas por hora.

El desarrollo con próxima apertura será The Solaz and LeBlanc resort, a principios del próximo año, además de La Garza Blanca, todos ellos ubicados en el corredor turístico San José del Cabo – Cabo San Lucas. También el nuevo Melia, denominado Paradisus y un nuevo hotel St. Regis por el lado del Pacífico al costado de Cabo San Lucas formando como parte de los Hoteles Starwoods & Resorts. ¿Paradisus? ¿Cómo llegar a estos nombres tan estúpidos cuando su mercado potencial, (no hispanohablantes), ni siquiera lo pueden pronunciar, y mucho menos recordar?

Estos se unirán a Costa Palmas operado por Four Seasons, Rancho Solmar, Breathless, Ritz-Carlton, Villa Valencia operados por Villa Group, Vidanta y Hard Rock. Se unirán a los nuevos participantes de Montage, Solaz operado por Sheraton, Chileno Bay Resort & Residence (operado por Auberge), Park Hyatt y Nobu Hospitality.

No es como si el lujo fuera nuevo para Los Cabos; Palmilla, Auberge, Rosewood y el recién llegado Thompson todos ellos tienen etiqueta de lujo es un lugar donde las bodas y escapadas de grandes celebridades son las primicias principales para los paparazzi a nivel mundial.

Esta lista fue revelada durante la 10ma. Cumbre VIP Los Cabos celebrada la semana pasada, que es una oportunidad para los resorts de la zona en nuevas relaciones con operadores turísticos y mayoristas.

Esto debería ser un largo camino para responder a la pregunta que todos nos hacemos en relación a cómo todas esas camas van a conseguir quien duerma en ellas: la Mercadotecnia de los nuevos centros turísticos. Ya está en marcha, incluso antes de la inauguración.

Más de 4.000 nuevas habitaciones llegarán al mercado para finales del 2018 y se convierte en una carrera el abrir las puertas de quien será el primero en encontrar el número limitado de empleados disponibles. La Asociación Hotelera local. Está trabajando con la Secretaria del Trabajo de México para capacitar a los más de 500 empleados que serán necesarios en corto plazo.

¿Y de dónde vendrán todos esos empleados? Del continente, por supuesto. ¿Y dónde van a vivir? Ese es el problema que nadie parece estar interesado en abordar, ya que no hay mucho beneficio en la construcción de vivienda media baja.

Una vez confinado a unos pocos hoteles de baja densidad construidos en la década de 1950, en Los Cabos del *mañana* se está expandiendo hacia el norte a lo largo del Pacífico rumbo hacia Todos Santos con resorts con campos de golf, área residencial al costado de las dunas silenciosas e intactas que han estado ahí durante milenios. Simultáneamente, al este se encuentra Puerto Los Cabos, de Grupo Questro, quienes anclaron una construcción completamente integrada de marina-golf-resort, también con nuevos resorts emblemáticos que se abrirán en los próximos 12 meses.

¡RECUERDE! SI USTED TIENE PROPIEDAD DE ALQUILER EN MÉXICO, sus ingresos deben ser declarados en México pagando sus impuestos al gobierno mexicano. Los impuestos pagados en México sobre estos ingresos pueden ser acreditados y devueltos tanto en EE.UU. y Canadá. Muchos no residentes de México nunca han pagado impuestos sobre sus ingresos de alquiler de las propiedades que poseen en México. Esto va en contra de la legislación tributaria mexicana. El código de impuestos de México claramente indica que estos impuestos mexicanos deben ser pagados sobre los ingresos de alquiler de apartamentos, casas y propiedades comerciales. De no hacerlo puede resultar (y ha resultado) en sanciones sustanciales y problemas legales con las autoridades fiscales mexicanas.

Ahora es mucho más sencillo pagar estos impuestos y evitar problemas, incluso si usted no tiene un número de identificación fiscal (RFC) mexicano. En The Settlement Company® hemos desarrollado un procedimiento simple y fácil que le permitirá cumplir con el pago del impuesto sobre esos ingresos de alquiler. Usted no tiene que sufrir las consecuencias de no pagar. Para comenzar, envíenos un correo electrónico hoy mismo para obtener más información a rentaltaxmexico@settlement-co.com

¡Esperamos que el 2017 sea el mejor año para ti, tu familia y tu negocio!

Para más información:

infor@settlement-co.com

Rentaltaxmexico@settlement-co.com

www.settlement-co.com