

REPORTE SOBRE INMOBILIARIA VACACIONAL EN MEXICO.....

Por The Settlement Company®

Please see the attachment if you wish to read in English.

Bienvenidos a nuestro boletín del segundo trimestre del año 2020

The Settlement Company® envía su mensaje de simpatía y condolencias a todos nuestros clientes, amigos y lectores a quienes han sido impactados físicamente, mentalmente y financieramente debido al COVID-19.

En esta edición, nosotros tenemos dos reporteros invitados. Estos son: David Flores, editor de the Gringo Gazette de Los Cabos y se une a nosotros desde Puerto Vallarta, Harriet Murray propietario/agente en Cochran Real Estate. También presentamos el nuevo sitio web de nuestra empresa. También presentamos el nuevo sitio web de nuestra empresa.

TIEMPO DE REFLEXIÓN Y REVISIÓN

Con el mundo volviéndose al revés, este puede ser un buen momento para revisar nuestros documentos: nuestras escrituras, nuestros activos. Tal vez una actualización o un cambio son necesarios.

the settlement company® sugiere dos áreas donde usted pudiera querer reflexionar y revisar para asegurarse de que todos los detalles de sus propiedades mexicanas estén actualizadas:

- 1. VENCIMIENTO Y RENOVACIÓN DE LA CUENTA DE CUSTODIA DEL BANCO MEXICANO** (fideicomiso) Para aquellos que tienen una propiedad en la “Zona restringida”, a lo largo de las costas o cerca de las fronteras de México, la cuenta de custodia del banco mexicano tiene una fecha de vencimiento. No es un esfuerzo mayor renovar el fideicomiso por otros 50 años pero... ¡tiene que hacerse! Revise su documento de fideicomiso y ¡deje que nosotros le ayudemos a renovarlo! Y... si usted no sabe dónde comenzar a revisarlo, escanéelo y envíelo ¡y le ayudaremos a revisarlo!
- 2. REVISIÓN DE LOS BENEFICIARIOS SUSTITUTOS.** Uno de los principales beneficios de la Cuenta de Custodia del Banco Mexicano (fideicomiso) es que los beneficiarios del fideicomiso pueden nombrar a sus sucesores. ¡Esto evita la legalización de un testamento! ¡Un gran beneficio! Sin embargo, las personas que designó para seguirlo en propiedad cuando adquirió la propiedad por primera vez pudieran NO ser

las que desea ahora. ¡¡Revíselo!! ¡Podemos ayudarlo a cambiar sus beneficiarios!

the settlement company® le brinda un servicio de alta calidad, personalizado y eficiente que se traduce en ahorros y beneficios para USTED. Nuestro valioso cliente.

Si tiene un problema o necesita servicios especiales, envíenos un correo electrónico. ¡Le responderemos dentro de las 24 horas!

Si ha utilizado nuestros servicios anteriormente, nos gustaría que vea cómo hemos mejorado.

Si no ha utilizado nuestros servicios antes; ¡Nos gustaría que nos diera una oportunidad!

¡Fuimos los primeros! ¡Creemos que somos los mejores! ¡Esperamos con ansias trabajar con usted! **¡Mediante nuestro programa Virtual Closing®!**

the settlement company®

Su red de seguridad en México con casi 30 años de servicio para la comunidad de bienes raíces en México.

www.settlement-co.com

info@settlement-co.com

Seguimos “ZOMEANDO” a pesar de COVID-19

Hace unas semanas, un amigo me preguntó: "¿Te imaginas si esto hubiera pasado en 2005?" Bueno, una gran diferencia son las grandes innovaciones en comunicación. Aquí me refiero a plataformas digitales y redes sociales.

Hemos podido mantener contactos de la industria y familiares de manera regular.

Uno de los primeros eventos de Bienes Raíces para mí fue las Juntas Legislativas de la National Association of Realtors® (NAR). Estas son formalmente celebradas en Washington, D.C en Mayo. En 2020 fue virtual. Como resultado, 28,000 Realtors® (Agentes Inmobiliarios) asistieron. Esto es 3 veces más que el año promedio. Adicionalmente, un número récord para International REALTORS® de todo el mundo tomaron parte en la reunión. NAR anuncia esta semana que la conferencia y expo de 2020 REALTORS® calendarizadas para Noviembre en Nueva Orleans será virtual con un record de asistencia esperada.

Nuestro grupo de bienes raíces Associated Realty of the Americas ha remplazado sus “convocatorias” reuniones mensuales con ZOOM. Vince Malta, presidente de NAR, nos alojo en una recepción virtual durante las reuniones de mayo de NAR. También tuvimos una recepción para honrar a los miembros que han sido elegidos para puestos de liderazgo en NAR y como presidentes de asociaciones estatales. Jason Marquis de Birmingham, Alabama y Gail Hartnett de Boise, Idaho han creado una Happy Hour (hora feliz) semanal de AREA. Es animada, aveces humoristica y siempre informaiva.

Spencer Hoo de Irvine, California ha creado un grupo de “Realtors without Borders” (“Agentes sin fronteras”). Nos reunimos los Lunes en Zoom con REALTORS® de todo el globo para discutir temas de interés de la industria.

A nivel personal, nos reunimos semanalmente con miembros familiares y probablemente estamos más cercanos que nunca, a pesar de la distancia física.

Propiedad de condominio en México

9 Consejos para vivir exitosamente en condominio

Por Harriet Murray
Cochrane Real Estate

Para la mayoría de ustedes que han tenido viviendas unifamiliares, comprar un condominio es una experiencia nueva. Este tipo de propiedad ofrece a todos los propietarios la oportunidad de influir en las decisiones y procedimientos básicos en la gestión de un activo de copropiedad.

Existen diferencias en la forma en como las personas responden a poseer y compartir la responsabilidad de la copropiedad. El valor de su condominio se ve afectado no solo por sus atributos físicos, sino también por la estabilidad y madurez de su asociación de condominio.

Aquí unos pensamientos a considerar:

1. Un buen comienzo es aprender que leyes afectan a la propiedad de bienes en el país origen de su propiedad. Esto pudiera sonar básico pero con los años he visto muchos problemas causados por la falta de conocimiento o malentendidos de procedimientos, leyes y costumbres. Entender como las reuniones deberían ser celebradas, que temas puede decidir la junta y que decisiones involucran la membrecía general, es muy importante.
2. Muchos propietarios quieren alquilar sus condominios a corto plazo. Esto es un tema grande para que los propietarios discutan y tomen decisiones al respecto. Airbnb y VRBO han transformado el negocio de rentas a corto

plazo para el propietario. Ahora es esencial que los impuestos apropiados a ingresos sean pagados al gobierno mexicano por este ingreso ganado. Ahora un propietario no residente necesita una compañía mexicana para presentar las declaraciones y cumplir con la ley. Usted, como propietario, todavía puede ganar dinero para usarlo contra sus tarifas de HOA, prediales, pagos de fideicomiso. Y aún es aceptable proporcionar la información tributaria pagada a su contador en su país de origen, para usarla como deducciones en su declaración de impuestos en otro país donde tenga su residencia.

3. Las mascotas son un asunto recurrente que debe establecerse para tener una experiencia exitosa en su condominio. **Pet Friendly (amigable con las mascotas) es un requisito para la mayoría de los compradores que buscan comprar.** Reglas bien pensadas para mascotas deben tomarse muy en serio. Las mascotas grandes pueden ser silenciosas, las mascotas pequeñas sonoras y ruidosas. Un edificio extremista verifica si los gatos pueden ser aprobados si alguien en el edificio es alérgico a ellos... Ser maduro, responsable, humano con sus decisiones. Es razonable permitir que los propietarios tengan mascotas, y hasta los propietarios juntos consideren dejar que los inquilinos también las tengan.
4. Esté preparado para comprometerse y negociar por el bien común. No es necesario reunirse con otros propietarios o celebrar algunas fiestas informales o reuniones, pero puede ser valioso para comprender a sus compañeros. Apreciar los antecedentes de su copropietario y la experiencia puede ser de gran ayuda para manejar con éxito un edificio.
5. El tipo de propiedad que compró es una parte tan importante de la propiedad como su ubicación, plano y comodidades. **Las asociaciones felices y bien administradas mejoran el valor de la propiedad de todos.**
6. Una lista de verificación antes de comprar un condominio puede estar incluida: ¿Quiero tener que "trabajar" en la negociación / compromiso cuando se trata de mi casa? ¿Quiero servir en comités o como oficial? ¿Soy más un solitario? Ser solitario puede estar bien, si estás de acuerdo con que otros tomen decisiones. Ser un recluso podría ser más difícil en un condominio. Otros pueden invadir tu espacio. El amigo de tu vecino pudiera a veces estacionarse en tu espacio de estacionamiento. Sus copropietarios pudieran disfrutar que sus nietos estén en la piscina en verano.

7. ¿Cuáles son las ventajas de tener un condominio? Puede cerrar e irse, sabiendo que hay una (o más personas) responsable(s) de mantener el edificio y atender emergencias. Usted está compartiendo el costo del mantenimiento y tiene la tranquilidad que existe cierta seguridad en un grupo que vive muy cerca el uno del otro dispuestos a cuidarse el uno al otro.
8. Hay asociaciones exitosas y hay aquellas que luchan. Lo que he visto de aquellas que son exitosas, las juntas y la administración se aseguran de que se comuniquen clara y honestamente con los propietarios. Los mantienen informados. Hay discusión y comparten ideas. Un consenso es mejor si todos tienen su opinión y una discusión sincera e intercambio de puntos de vista, responden muchas preguntas y preocupaciones.
9. Es importante que los propietarios confíen en la junta. Las juntas que son maniáticas controladores frustrados no funcionan. Juntas que son arrogantes y demasiado egocéntricos no funcionan. Las juntas que se pagan a sí mismas como administradores o que toman beneficios o usan el personal en exceso, son inaceptables y estas juntas deberían ser disueltas legalmente.

Este artículo está basado en opiniones legales, prácticas actuales y mis experiencias personales en las áreas de Bahía de Banderas, Puerto Vallarta. Yo recomiendo que cada comprador potencial o vendedor de bienes raíces mexicanas, maneje su propia debida diligencia y revisión.

Para más información:

harriet@casasandvillas.com

<https://casasandvillas.com>

Como Los Cabos vivió y está viviendo la pandemia

Por David Flores, *The Gringo Gazette*.

Para comenzar, una vez que el gobierno federal envió a todos a casa excepto las actividades consideradas "esenciales", el ochenta por ciento de los empleados de Los Cabos se encontraron desempleados o percibiendo el salario mínimo o la mitad del salario regular. La vida se volvió extremadamente difícil, considerando que el salario mínimo en México es de 123.22 pesos para una jornada de ocho horas. Eso se traduce, al tipo de cambio actual, en unos \$ 6 dólares por día, o alrededor de 75 centavos de dólar por hora.

Varias organizaciones benéficas se unieron y formaron una Alianza para BCS (ese es el acrónimo de nuestro estado) y comenzaron a distribuir cajas o bolsas de comida a los vecindarios más pobres. Algunas compañías importantes también se unieron, así como hoteles y tiempos compartidos. Nadie quería disturbios o tiendas banalizadas. La policía, el ejército y la marina patrullaban los barrios con más frecuencia y también ayudaban en la distribución de alimentos.

Para empeorar las cosas, México suspendió la producción de cerveza ya que el Secretario Federal de Salud lo calificó como una actividad no esencial. Ahora, ¡eso creó las compras de pánico! El municipio de Loreto, al norte de La Paz, prohibió por completo la venta de alcohol. A su crédito, no tuvieron una sola infección durante al menos 70 días después de que Covid-19 llegó a México. La violencia doméstica y los informes de violación aumentaron, pero los delitos menores, los robos y los homicidios disminuyeron drásticamente.

Las reuniones entre empresarios abundaban. La Cámara de Comercio, las asociaciones de hoteles y restaurantes, incluida la asociación de locales nocturnos, se reunieron virtualmente para discutir el futuro de los negocios en Cabo. Las solicitudes de préstamos fueron enviadas a los gobiernos estatales y federales, sin éxito. El gobernador renunció al pago de los impuestos por tenencia vehicular, pero eso fue todo. Los recibos de agua y electricidad siguieron llegando. Los hoteles, vacíos desde el huracán Odile en 2014, informaron que el costo de la electricidad incluso aumentó durante la pandemia.

El CEO del grupo Pueblo Bonito, Ernesto Coppel, dijo en una entrevista que su corporación había perdido el equivalente a tres años de ganancias en 2 meses. Coppel es uno de los dos desarrolladores turísticos más grandes de Cabo, incluidos Pueblo Bonito Blanco, Pueblo Bonito Rose, Sunset Beach, Pacifica, Querencia, Montecristo, Copala y un resort Pueblo Bonito en Mazatlán.

El centro de Cabo, generalmente rebosante de vida, estaba casi vacío. También lo fueron San José y las playas. Las grandes tiendas como Costco, La Comer, Chedraui, Soriana y Walmart continuaron operando, solo que sin los ancianos, las mujeres y los hombres familiares que empacaron nuestros comestibles, que se considerados individuos de alto riesgo.

Walmart y La Comer ofrecieron compras en línea con un tiempo de entrega de algunas horas. Costco también lo hizo, pero por alguna razón desconocida ¡sus entregas llegaron de la Ciudad de México 5 días después!

Media docena de restaurantes en Cabo y La Paz anunciaron, después de estar cerrados 6 semanas, que no volverían a la vida. Otros ofrecieron servicios para llevar y recoger. UBER-eats y otras aplicaciones vieron su actividad dispararse.

Incluso las farmacias estaban entregando el mismo día en Los Cabos y durante la noche desde La Paz.

La cerveza se vendía en el mercado negro a precios escandalosos. Se podía encontrar cerveza artesanal en Baja Brewing en San José y en algunos supermercados grandes, pero su precio es 2,3, incluso 4 veces más alto que una Pacifico o Corona regular .

En un punto, 6 semanas después del cierre, el gobernador anunció que la construcción y la minería podrían reanudar las actividades. Luego, de repente, anunció que los hoteles, restaurantes y muchas otras actividades podrían reanudar las operaciones y que las playas estarían abiertas, con restricciones. Al cierre de esta edición, los parques, gimnasios, salones de masajes, salones de belleza y peluquerías aún están cerrados, aunque algunos están abiertos con cita previa, con la esperanza de que los inspectores de la ciudad no se presenten y los cierren.

Todos los hoteles y restaurantes estaban desinfectando sus instalaciones la semana pasada, y algunos resorts como Solmar y Vidanta anunciaron que habían creado un nuevo departamento "el departamento de desinfección" que supervisará la higiene en toda la propiedad. Los hoteles y resorts Nobu, Hard Rock y Hyatt unieron fuerzas con compañías externas, así como con la cadena de resorts Pueblo bonito.

Los clubes nocturnos esperan la aprobación para abrir, pero ya están trabajando para capacitar a su personal y limpiar sus abrevaderos. Las ventas de cerveza han regresado y todos parecen estar esperanzados y felices.

Manténgase sintonizado para unirse a nuestra lista de correo en nuestro sitio web www.gringogazette.com o nuestro correo electrónico david@gringogazette.com para ser agregado **¡Manténgase sintonizado!**

NOTA DE EDITOR: MLS/BCS la asociación local de listado múltiple de bienes raíces, dono \$20, 000 USD aquellos que fueron golpeados más duramente por la pérdida de turismo y otros trabajos.

Noticias de última hora

The Settlement Company® tiene un nuevo sitio web. Este reemplaza al original, lanzado por la compañía casi veinte años.

A través de los años, el sitio se ha vuelto en la fuente "to go" (de referencia) para información sobre el proceso de compra de propiedades en México. Además de

una gran biblioteca de artículos de "cuerpo de conocimiento", presenta un formulario de contacto y boletines trimestrales. El sitio web ha sido un factor importante que condujo al éxito continuo de la compañía como la principal compañía de cuenta de custodia y título de México. Es visitada por REALTORS® (agentes inmobiliarios) domésticos e internacionales y potenciales compradores de propiedades mexicanas.

La tecnología más avanzada se ha utilizado e incluidos están fotos y perfiles de varios miembros nuevos del equipo, que se han unido a la empresa en los últimos meses.

Ha sido producido por Mike Igartua, un hechicero tecnológico de La Paz. Mike también ha supervisado la colocación del sitio web con una empresa diferente de alojamiento de dominio. Además, una docena de nuestras cuentas de correo electrónico se han trasladado a un nuevo servidor. Esto debería eliminar algunos problemas que hemos estado teniendo. Al hacer el anuncio, John Glaab, APR, CIPS, Director de Marketing Internacional, dijo: "Somos afortunados de tener el talento y las habilidades de Mike en La Paz y la compañía está agradecida por sus esfuerzos."

Por favor visite nuestro sitio web en:

<http://settlement-co.com>

Para más Información:

John.glaab@settlement-co.com