

Comprar Propiedades en Vallarta

Antes que nada una pequeña precisión, Vallarta? Más bien me refiero a toda esta preciosa bahía, la Bahía de Banderas como está escrito fríamente en los libros de geografía. Lugar paradisiaco que tanta suerte tienen de compartir los Estados de Jalisco y de Nayarit. *Vallartita*, como lo llamamos algunos, como si fuera nuestro hijo menor, o porque en diminutivo mostramos más cariño y olvidamos que ha crecido tanto, este pequeño y pintoresco pueblo de pescadores, Puerto Vallarta. Su belleza y atracción es tal, que ha contagiado las costas vecinas. Hacia el sur, el municipio de Cabo Corrientes y sus hermosas playas y bahías como Tehuamixtle, o *Tehua* para los amigos. Al norte, un sinfín de paraísos por recorrer como la Bahía de Sayulita y más al norte San Francisco, que de nuevo por cariño o para evitar confusiones con el otro San Francisco en Estados Unidos, la llamamos *San Pancho*.

Quien no quisiera tener un pedacito de este hermoso lugar? Muchos y ahora más que nunca. Porque? Muy sencillo, cuando la economía va mal en este complicado mundo, nos protegemos en los valores seguros y sencillos como son el oro y los bienes raíces. Si además de protegernos, podemos disfrutar plenamente de la inversión, la respuesta es evidente: invertir en este paradisiaco lugar. Otro factor importante es no solo encontrar refugio, sino invertir cuando los precios están bajos. La situación económica mundial ha tenido por efecto en Vallarta una reducción de transacciones y una disminución de la construcción de nuevos desarrollos. Claramente el mercado está orientado a favorecer a los compradores, con una mayor oferta que demanda. Definitivamente esta es la temporada ideal para hacer adquisiciones, ya que después de la baja de precios, estos se han ahora mantenido estables y se espera que a partir de la próxima temporada, empiecen a incrementar.

Pero por dónde empezar? Y como hacerlo? Muy sencillo, nada diferente a lo que estamos acostumbrados a hacer cuando realizamos una compra. Por supuesto que se tiene que tener muy claro cuál es el poder de compra que se tiene, básicamente cual es el presupuesto que se tiene preparado para efectuar la inversión. Para aprovechar plenamente de las ofertas existentes, los fondos deben estar disponibles a corto plazo.

Qué tipo de bien buscamos? Las opciones son muchas y los estilos de vida particulares a cada opción. Ninguna es mejor que otra, todas tienen sus ventajas y desventajas, es una cuestión personal. Las dos principales ramas son 1) propiedad privada con sus variantes: aislada, en coto o en un fraccionamiento; la otra opción 2) en condominio que puede ser horizontal o vertical. La principal ventaja de la primera es la privacidad y libertad de acción, sin embargo se requiere asumir directamente el mantenimiento y administración de la misma. En cuanto al condominio, su principal ventaja es el poder contar con la infraestructura de mantenimiento y simplemente disfrutar la propiedad, perdiendo algo de flexibilidad y libertad de acción al tener que someterse a los reglamentos específicos del condominio.

Ahora la cuestión es de determinar la ubicación, parámetro fundamental en los bienes raíces. Esto es cierto tanto para los inversionistas que buscan asegurar una exitosa comercialización, como para las personas que buscan una ubicación que satisfaga el estilo de vida que se requiere. Existen muchas y variadas regiones y topologías en toda la bahía, todas atractivas pero diferentes. Teniendo una idea clara de la región deseada y la ubicación (en o cerca de la playa, con vistas al mar, en la montaña, etc.), no queda más que iniciar la búsqueda.

Como en cualquier parte del mundo, es necesario estar apoyado y representado por un agente profesional de bienes raíces durante todo el proceso de compra-venta. Con esto se evitarán y resolverán problemas que puedan surgir. Esto es cierto para mexicanos y con más razón para extranjeros que no tienen conocimiento del proceso, del idioma y aun menos de la cultura local de negocios.

Cuando se ha encontrado la o las mejores opciones, se inicia la negociación por medio de ofertas realizadas por escrito. Es una práctica común de realizar las ofertas en forma de contrato de compra-venta con todos los

términos y las condiciones estipuladas, esta oferta unilateral una vez aceptada por el propietario-vendedor, se convierte en contrato bilateral obligatorio para ambas partes, las cuales se regirán por los términos y las condiciones estipuladas. Una de las principales condiciones para que este contrato sea válido, es la constitución de un depósito condicional irrevocable, ejecutado por parte del comprador. Este depósito representa generalmente el 10% del monto total de la operación y se efectúa mediante una cuenta bancaria llamada “*escrow*”.

La formalización final del contrato se realiza cuando todas las condiciones estipuladas se hayan cumplido, se obtiene la escritura pública a nombre del comprador y el monto total de la transacción ha sido depositado en la cuenta bancaria “*escrow*” para así poder ser distribuido a las diferentes partes según lo acordado. Con este último acto se realiza la entrega jurídica y física de la propiedad al comprador.

Los principales actores en este proceso son el comprador, el propietario-vendedor, los agentes inmobiliarios que los representan así como el Notario Público. El agente representante del comprador es apoyado por gestores para obtener y completar la documentación requerida para la transmisión de dominio a efectuar por el Notario Público. En algunas ocasiones, dependiendo del tipo de propiedad o la complejidad de la transacción, se recurre a un abogado especialista en alguna materia en particular. Cabe notar que en México el Notario Público es un abogado designado por el gobierno y que es responsable ante este del proceso de transferencia de propiedad, su certificación, registro en las entidades públicas y recolección de impuestos que se incurran. Es de su obligación requerir e integrar un certificado de no gravamen del registro público de la propiedad, certificados de no adeudo de servicios e impuestos y un avalúo fiscal actualizado. Para los extranjeros (opcional para mexicanos) se establece un Fideicomiso con un banco acreditado en México, el cual retiene la escritura. En este Fideicomiso se definen los propietarios y beneficiarios así como su participación.

Comprar una propiedad en México y particularmente en Vallarta, no es complicado ni comporta riesgos, siempre y cuando se recurra a los servicios profesionales de agentes y agencias inmobiliarias debidamente registradas y calificadas. La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) es el organismo nacional que reúne a los profesionales de bienes raíces con la obligación de cumplir lineamientos estrictos de ética, conocimientos de base, capacitación continua y experiencia.

Ignacio Purpon

ignacio@beachbay.mx

Propietario y Broker de Beachbay Properties, es miembro del AMPI y certificado CIPS (Certified International Property Specialist).