

Vallarta, un valor seguro.

Antes que nada una pequeña precisión para los puristas, 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*.

Vallarta, un valor seguro? iba a ser el título de este artículo, pero no, por ningún motivo hay que poner el signo de interrogación, pues no es necesario poner en duda que Vallarta es un valor seguro; por su gente, historia, ubicación, topografía, clima, infraestructura, actividades, servicios y muchos factores más que aunados hacen de este destino un lugar ideal para vivir e invertir en bienes raíces.

Puerto Vallarta, situado en el centro de la Bahía de Banderas, considerada como una de las 48 más bellas bahías del mundo como son la Bahía del Monte San Michel en Francia, Todos los Santos en Brasil, Bahía de San Francisco en Estados Unidos o en el Golfo de San Lawrence en Canadá la Bahía de Chaleurs y la Bahía de Tadoussac.

Con una población de 300,000 habitantes, Vallarta atrae a cerca de 3 millones de visitantes al año, siendo el segundo destino turístico más importante de México. Su aeropuerto internacional recibe más de 450 vuelos por semana de principales ciudades de México, Estados Unidos y Canadá. Su terminal marítima, que ha sido recientemente modernizada y expandida con una capacidad de recibir tres cruceros simultáneamente, recibe más de 200 prestigiosos cruceros al año. La red de carreteras nacionales en continua renovación y expansión permiten el acceso a Puerto Vallarta desde todo el territorio y la frontera con Estados Unidos. Guadalajara, la segunda ciudad más importante de México, está a menos de 4 horas por autopista y se puede llegar a las primeras ciudades de Estados Unidos en 24 horas.

Rodeado por montañas de la Sierra Madre Occidental que además de su gran belleza y riqueza tropical, estas forman una barrera natural de protección contra los huracanes. Estos no son frecuentes en el área y no han tenido mayor impacto en Vallarta.

Con su clima tropical y templado la mayor parte del año, Vallarta es y seguirá siendo un destino ideal para escapar de los rudos climas del norte durante los meses de invierno. Una característica única de Vallarta es su actividad continua durante todo el año, esto es gracias a la gran población local, su clima y su ubicación geográfica. Vallarta ofrece innumerables actividades sociales, culturales y deportivas así como una extensa oferta gastronómica y de festivales, durante todo el año, no solo orientado a turistas pero también para residentes tanto mexicanos como extranjeros.

Los bienes raíces son un motor importante de la economía de Vallarta. Esto no es sorprendente debido a los atractivos mencionados. Tanto extranjeros como mexicanos quieren invertir en un lugar seguro y atractivo, que además de disfrutar su propiedad, esta produzca plusvalía. Con características ideales para vivir, vacacionar o simplemente invertir, la relación calidad-precio de la oferta inmobiliaria en Vallarta es excelente. En pocos lugares del mundo se obtiene tanto por el dinero. El mercado inmobiliario en Vallarta desde hace 15 años ha estado en constante crecimiento. El inventario y la calidad de la oferta ha incrementado con precios que se han mantenido razonables comparados con los altos costos de destinos comparables como Hawaii, California, Los Cabos y Cancún. En Vallarta se puede obtener una propiedad en la playa con alrededor de \$200,000 USD, aunque se encuentran ofertas de gran calidad a proximidad de la playa por un mínimo de \$100,000 USD. Para los que estén buscando lujo, la oferta no tiene límite con ofertas existentes de varios millones de dólares.

Cabe notar que el mercado inmobiliario en Vallarta ha sido principalmente caracterizado por compradores que no han requerido financiamiento y las operaciones se han hecho al contado. En algunos casos los compradores han hecho pequeños financiamientos ya sea por medio de agencias locales o bien re-financiando propiedades en el extranjero. Este aspecto ha sido determinante en la estabilidad de los precios de venta, estos sí han bajado pero no en las proporciones observadas en otros países. Vallarta tampoco es un mercado en donde se encuentren propiedades embargadas o en quiebra, estas son una excepción y siempre han existido.

Los costos de la vida y sobre todo los costos implicados en una propiedad son muy razonables. Los impuestos prediales bajos y costos de mantenimiento están muy por debajo de destinos comparables. Una propiedad de \$400,000 USD genera un impuesto predial de aproximadamente \$5,000 pesos M.N. anuales.

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. La cantidad y variedad de ofertas actuales hacen aun más necesario el recurrir a expertos y profesionales inmobiliarios, que ayuden a encontrar la mejor y más segura opción para los compradores.

He mencionado brevemente algunos de los muchos factores que hacen de Puerto Vallarta y la bella Bahía de Banderas un valor seguro de inversión en bienes raíces, que representa no solo un medio de asegurar el patrimonio, pero de obtener una solida plusvalía con el tiempo. Como toda decisión de inversión es importante hacerla con conocimiento y para esto es fundamental utilizar los servicios profesionales de agencias inmobiliarias. 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).