

BAKER & MCKENZIE

# Las playas de México Y su desarrollo INMOBILIARIO

*Mexican Beaches  
and Real Estate Development*

Sin duda alguna, México ha sido privilegiado con sus costas, las que cuentan con una diversidad sorprendente, abarcando desde el Golfo de México hasta el Océano Pacífico. Y durante décadas las playas de México, reconocidas como destinos turísticos, eran muy limitadas, siendo Acapulco la de preferencia del país tanto para los nacionales como para los extranjeros.

Posteriormente, cobraron importancia lugares como Mazatlán, Puerto Vallarta, Cancún y Los Cabos, al grado que México hoy en día tiene una de las industrias turísticas más importantes del mundo, según cifras recientes de la Organización Mundial del Turismo.<sup>1</sup>

Siendo que la mayor parte del territorio nacional está rodeado por costas, y que los ingresos derivados del turismo internacional representan el tercer lugar respecto del Producto Interno Bruto (PIB), nuestros representantes del gobierno en sus tres niveles, Federal, Estatal y Municipal, están haciendo grandes esfuerzos por atraer mayor turismo al país y a sus costas, con la finalidad de fomentar el turismo y captar las divisas provenientes del extranjero, como es el caso del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, FONATUR, y su escalera náutica, con proyectos en Loreto, Los Cabos, el Mar de Cortés, Nayarit, Ixtapa, Huatulco, la Riviera y Costa Maya.

La misión y visión de FONATUR es ser “la institución responsable de la planeación y desarrollo de proyectos turísticos sustentables de impacto nacional, el órgano de fomento a la inversión y la capacitación del sector, así como la entidad nacionalizada que aporte su experiencia a regiones, estados y municipios, y a la pequeña y mediana empresa” y “palanca del desarrollo nacional sustentable, competitivo, adecuadamente financiado y proyectos acordes a las demandas dinámicas del mercado; que capta divisas y promueve la imagen de México en el exterior; pero fundamentalmente con sentido social que propicia el desarrollo regional y genera empleos permanentes, además de bien remunerados”.

Dada la importancia que representan las divisas e inversiones provenientes del extranjero para nuestra economía, se advierten con más frecuencia los esfuerzos, incluso en el nivel estatal, por promover sus playas como destinos turísticos, como es el caso del esta-

do de Nayarit, que se ha visto beneficiado por su cercanía a Puerto Vallarta, y de la carretera de Guadalajara a Puerto Vallarta, ya que pasa en gran medida por las costas nayaritas. Recientemente hemos visto un crecimiento notable en los destinos turísticos de Nayarit, cuyos gobernantes han sabido aprovechar la infraestructura que le ha brindado Puerto Vallarta y su aeropuerto internacional. El crecimiento inicial de Nayarit como destino turístico comenzó por las playas de Punta Mita, Nuevo Vallarta, y Sayulita. Punta Mita, sede del hotel Four Seasons, se ha destacado por ser un destino turístico exclusivo y de lujo, que se destaca por la belleza de sus playas. Nuevo Vallarta cobra relevancia por su cercanía a Puerto Vallarta y Sayulita por ser una playa con un estilo muy relajado que atrae a un turismo muy diferente al de Punta Mita que se caracteriza por los surfistas.

Actualmente, se ha creado un corredor turístico con el apoyo del estado de Nayarit

denominado la Riviera Nayarita, que comprende 160 km de costa entre el puerto de San Blas y Nuevo Vallarta, en la Bahía de Banderas. Dicho corredor turístico pretende impulsar el desarrollo y competir sólidamente en el mercado turístico internacional con proyectos nuevos tales como Litibú, San Francisco, Chacala y Lo de Marcos.

Otra Riviera, y quizás la más famosa del país en la actualidad, es la denominada Riviera Maya ubicada al sur de Cancún, que comprende desde Puerto Morelos, Playa del Carmen, Tulum, Cozumel y Felipe Carrillo Puerto, cuyos destinos son reconocidos internacionalmente por sus sitios y parques arqueológicos, sus playas de blanca arena y arrecifes ideales para esnorquelear y bucear.

Baja California Sur se ha distinguido también como un destino turístico relevante por sus campos de golf de reconocimiento mundial. Puerto Peñasco, también conocido como Rocky Point por los estadounidenses, debido a su cercanía a Arizona, y de ser un pueblo pesquero se ha convertido en un destino turístico cada vez más relevante. Otras notables playas del país que atraen divisas e inversiones y que han tenido éxito atrayendo turistas son las de Ixtapa/Zihuatanejo, Huatulco y Manzanillo.

Durante muchos años las inversiones en el país provenientes del extranjero se vieron limitadas por restricciones a los extranjeros que deseaban adquirir viviendas en la "zona restringida" del país que, según la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, comprende la faja del territorio nacional de 100 km a lo largo de las fronteras y de 50 km a lo largo de las playas. En virtud de las modificaciones que se han dado en las últimas décadas a la Ley de Inversión Extranjera se ha permitido la adquisición de residencias a extranjeros mediante el contrato de fideicomiso. México está inspirando confianza en los ojos del mundo como un sitio seguro para vacacionar logrando posicionarse como uno de los sitios turísticos más populares del mundo.

No obstante, el impulso de desarrollos en el país no ha sido tan fácil como pareciera, pues la creación de un desarrollo residencial en las costas del país involucra varios aspectos legales, que van desde los aspectos previos a la adquisición del terreno, tales como el due diligence o auditoría del inmueble, hasta la terminación de las obras y la venta del producto del desarrollo, mismos que se describen a continuación.

### **Adquisición de terrenos en la Zona Restringida**

Hay varios aspectos a considerar al adquirir terrenos en esta zona, entre otros la restricción a los extranjeros para adquirir inmuebles en esta zona, por lo que previo a la adquisición es importante considerar el mecanismo y el destino que se le pretende dar al inmueble, así como el régimen de la tierra, en virtud de que la mayoría de los terrenos ubicados en las costas del país y que aún no han sido desarrollados, pertenecen al régimen ejidal y, por lo tanto, están gobernados por las disposiciones de la Ley Agraria, la cual es muy celosa en sus disposiciones en relación con la transmisión de las tierras e involucra

## **Es fundamental que el desarrollador esté bien asesorado respecto de las autorizaciones previas al comienzo del proyecto, de tal forma que obtenga todos los permisos y licencias requeridos para su realización.**

a una serie de órganos y asambleas previas a cualquier disposición de estas tierras.

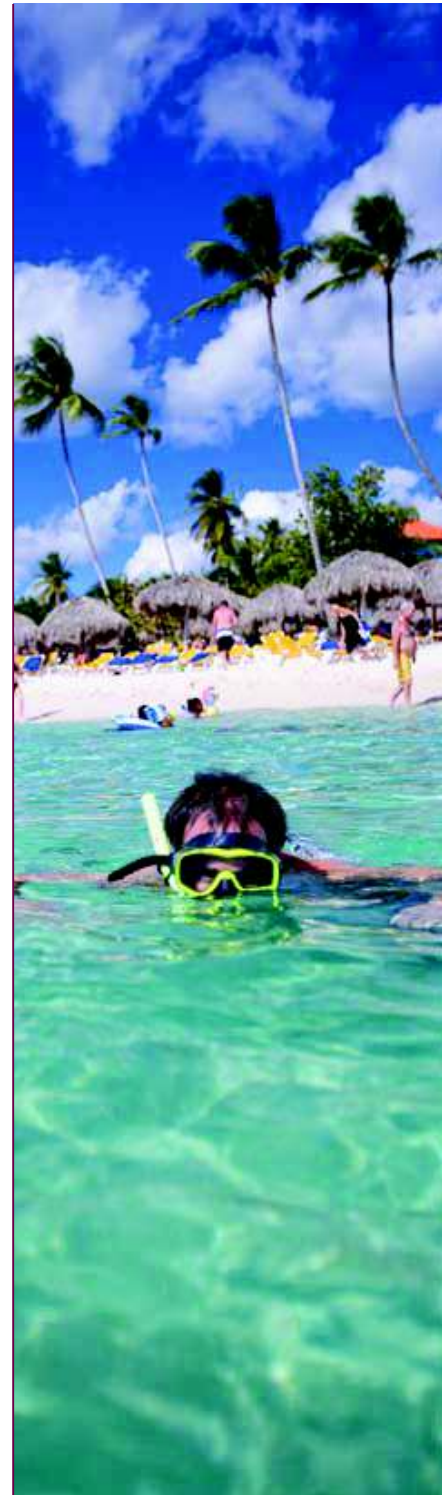
Otro aspecto fundamental a considerar es el uso de suelo asignado a los terrenos que se pretenden adquirir el cual es asignado por el municipio respecto de su ubicación y en algunos casos por los estados en sus programas de ordenamiento ecológico del territorio ("POETS") o por la federación en caso de haberse establecido una limitante al uso de suelo por haberse decretado un área natural protegida. Así mismo, es importante considerar la existencia de la flora y la fauna en el terreno en cuestión ya que el mismo puede contar con la presencia de especies protegidas y/o ecosistemas protegidos como es el caso de los manglares. En cuyo caso el proyecto que se pretenda realizar se vería limitado y en algunos casos imposibilitados ya que las licencias de cambio de uso de suelo, de construcción y la autorización de impacto ambiental para el proyecto no serían autorizadas por las autoridades correspondientes.

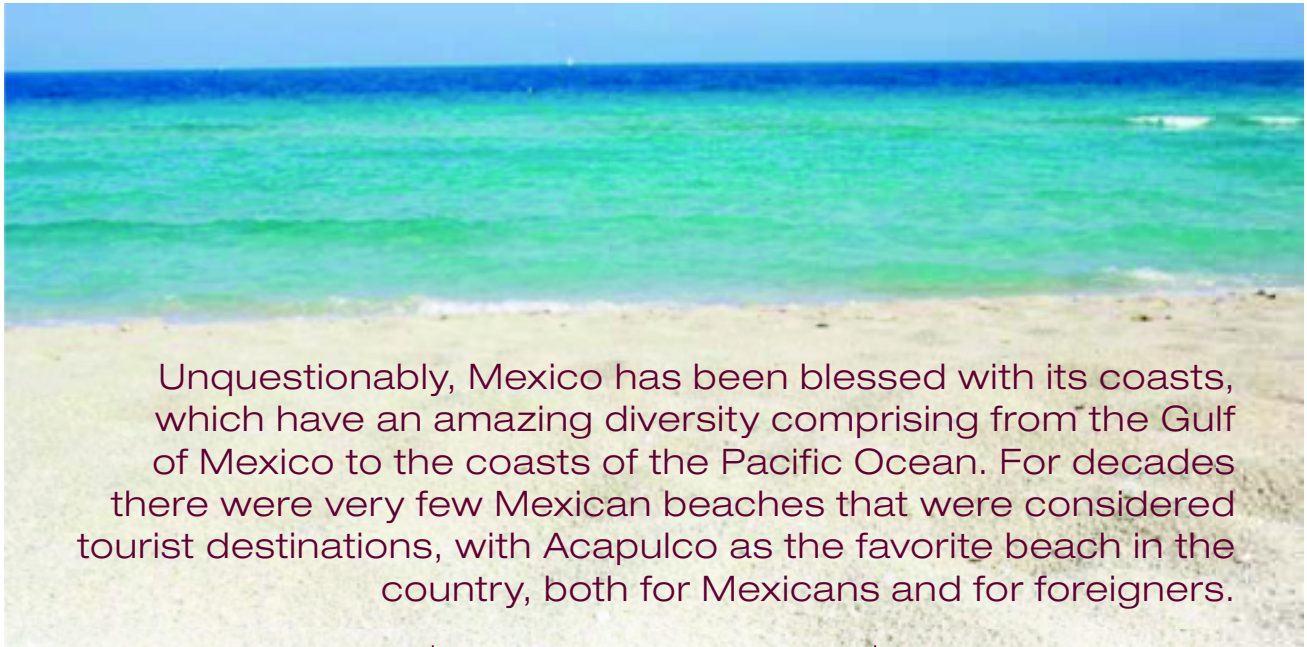
Una vez analizada la factibilidad del proyecto sobre el terreno en cuestión es indispensable realizar una auditoría tomando en cuenta las posibles afectaciones, gravámenes del terreno, la infraestructura, accesos, así como la disponibilidad de agua, energía eléctrica y otros servicios públicos, ya que de no existir éstos el desarrollador tendría que realizar una inversión sustancial para incluirlos en su proyecto. Por lo que es recomendable que el desarrollador, con el apoyo de un profesional especializado en la materia, busque negociar con la parte vendedora un contrato preliminar que le permita llevar a cabo las investigaciones necesarias para comprobar la factibilidad del terreno para el proyecto que pretende llevar a cabo, minimizando así su riesgo en esta etapa en relación con su inversión en el terreno.

### **Desarrollo y venta del proyecto**

Es fundamental que el desarrollador esté bien asesorado respecto de las autorizaciones previas al comienzo del proyecto, de tal forma que obtenga todos los permisos y licencias requeridos para su realización, y en el transcurso de la obra no quebrante las disposiciones aplicables, que en su caso podrían representar multas cuantiosas y en algunos casos la demolición de las obras construidas.

Así mismo, es muy importante considerar la legislación aplicable y las limitación que puedan imponer las leyes de desarrollo urbano correspondientes, entre otras, en relación con la promoción y venta de viviendas ubicadas en los proyectos que aún no han sido





Unquestionably, Mexico has been blessed with its coasts, which have an amazing diversity comprising from the Gulf of Mexico to the coasts of the Pacific Ocean. For decades there were very few Mexican beaches that were considered tourist destinations, with Acapulco as the favorite beach in the country, both for Mexicans and for foreigners.

terminados y/o aprobados por los autoridades competentes, pues la violación a estos en algunos estados puede tener repercusiones hasta del índole penal. Además, el desarrollador del inmueble deberá de observar la dispuesto en la Ley Federal de Protección al Consumidor, especialmente lo relacionado a los contratos que esta ley señala deben ser registrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor y los documentos que deben ponerse a disposición del comprador.

### Productos inmobiliarios

Cada vez más los desarrolladores buscan innovar con productos que les puedan ser más redituables que las ventas tradicionales de un terreno o una residencia construida, como en el caso de las ventas de inmuebles en co-propiedad bajo el esquema de fractional ownership, servicios de tiempo compartido, o desarrollos que incluyen dentro del mismo proyecto hoteles, campos de golf, clubs de playa, residencias y departamentos, operados y regulados bajo uno o varios regímenes de condominio. Por lo anterior, es imprescindible confirmar en la etapa de adquisición que el inmueble a desarrollar cuenta con las características, ubicación, el uso de suelo necesario y que es adecuado para el perfil del cliente a que se pretende vender el producto específico a desarrollar. En los casos de los productos anteriores, es recomendable que el desarrollador tome en cuenta desde la etapa de la planeación, la estructuración, reglamentación operación y administración del proyecto, así como en su caso el reglamento de construcción, lo anterior con la finalidad de permitirle al desarrollador mantener la calidad del proyecto y, en su caso, la correcta administración del mismo.

### Venta

Una vez que se completó el proyecto y se obtuvieron los permisos requeridos para la venta de las residencias o productos inmobiliarios, es muy recomendable que el posible

comprador, previo a firmar el contrato de compraventa, también realice una auditoría legal due diligence respecto de la misma, la cual comprenderá, entre otros, un estudio de los documentos relativos a los antecedentes y el título de la propiedad, los permisos y licencias para la construcción del desarrollo y de la residencia en particular, el estudio de el/los régimen(es) en condominio, en su caso, en el cual se establecen las limitantes y restricciones de para las construcciones dentro de dicho proyecto, así como la operación del condominio de su ubicación, los servicios públicos con los que cuenta, los gravámenes impuestos sobre el proyecto y la residencia en particular, y que se encuentre al día en el pago de impuestos y derechos.

Por lo tanto, es muy recomendable que previo a la adquisición de viviendas o terrenos en el país los potenciales desarrolladores, inversionistas o compradores de residencias busquen asesorarse adecuadamente, con el fin de que adquieran tierras libres de problemas, y en el caso de los desarrolladores realicen los procesos y permisos necesarios para contar con todas las licencias y autorizaciones requeridos para sus proyectos inmobiliarios y así mantener y crear confianza para futuros inversionistas, además de continuar impulsando el turismo como un motor para la economía de nuestra nación.

### Nota a pie

<sup>1</sup> [http://www.unwto.org/facts/eng/pdf/highlights/UNWTO\\_Highlights07\\_sp\\_LR.pdf](http://www.unwto.org/facts/eng/pdf/highlights/UNWTO_Highlights07_sp_LR.pdf)

Eventually, other places such as Mazatlan, Puerto Vallarta, Cancun and Los Cabos became important, so much so that México currently has one of the most important tourism industries in the world, according to recent figures by the World Tourism Organization.<sup>1</sup>

Since most of the Mexican territory is surrounded by coasts and since the income resulting from the international tourism is in the top third place regarding the Gross Domestic

Product (GDP), our governmental representatives for the three levels (Federal, State, and Municipal) are presently making great efforts to attract more tourists to the country and its coasts, in order to promote tourism and attract foreign currency, as is the case of the National Fund for the Promotion of Tourism ("Fonatur") and its nautical route with projects in Loreto, Los Cabos, the Sea of Cortez, Nayarit, Ixtapa, Huatulco, the Mayan Riviera and the Mayan Coast.

Fonatur's mission and vision is to be "the institution responsible for planning and developing sustainable tourism projects with a national impact, the organism that promotes investment and training in the sector, as well as the nationalized entity that provides experience to regions, states, and municipalities and the small- and medium-sized company" and "a lever for the nation's competitively, adequately financed sustainable development,, and other projects in accordance with the market's dynamic demands; one that attracts foreign currency and promotes Mexico's image abroad, but basically, one with social sense that fosters the regional development and creates permanent, well-compensated jobs."

Given the importance of foreign currency and investment for our economy, efforts have become increasingly frequent, even at the state level, to promote beaches as tourism destinations, such as the case of the state of Nayarit, which has benefited from its proximity to Puerto Vallarta, and the Guadalajara – Puerto Vallarta highway, of which a great portion runs along the Nayarit coasts. Recently we have seen an evident growth in the tourism destinations of Nayarit, where its governors have made the best of the infrastructure provided by Puerto Vallarta and its international airport. Nayarit's initial growth as a tourism destination commenced with the beaches of Punta Mita, Nuevo Vallarta, and Sayulita. Punta Mita, where the Four Seasons hotel is located, stands out as an exclusive, deluxe tourism, renowned for its beautiful beaches. Nuevo Vallarta has become more relevant due to its proximity to Puerto Vallarta and Sayulita is characterized

as a beach town with a very relaxed style that attracts tourists that are very different from that of Punta Mita, mainly surfers.

Recently a tourism corridor, called the Nayarit Riviera, has been created with the support of the State of Nayarit, which comprises 160 kilometers of coasts between Puerto de San Blas and Nuevo Vallarta, in Bahía de Banderas. Such tourism corridor aims at promoting development and competing strongly in the international tourism market with such new projects as Litibu, San Francisco, Chacala, and Lo de Marcos.

Another Riviera, perhaps the most famous one in the country at present, is the Mayan Riviera, located south of Cancun and comprising Puerto Morelos, Playa del Carmen, Tulum, Cozumel, and Felipe Carrillo Puerto. These destinations are recognized worldwide because of their archeological sites and parks, white sandy beaches, and reefs that are ideal for snorkeling and scuba diving.

Baja California Sur is another relevant tourism destination because of its worldwide recognized golf courses. Puerto Peñasco, also known as Rocky Point in the US, has gone, due to its proximity to Arizona, from being a fishermen's village, to an increasingly relevant tourism destination. Other outstanding beaches in the country that attract foreign currency and investment and that are successful attracting tourists are the beaches of Ixtapa/Zihuatanejo, Huatulco and Manzanillo.

For many years the investments in Mexico that came from abroad were limited by restrictions to foreigners that wanted to purchase residences in the country's "restricted zone" or "zona restringida" which, according to section I of article 27 of the Mexican Constitution, comprises the strip of national territory that stretches 100 kilometers along the borderlines and 50 kilometers along the beaches. Changes to the Foreign Investment Law over the last decades have enabled foreigners to acquire residences through a trust agreement. Mexico is building confidence in the eyes of the world as a safe place to spend holidays, thus positioning itself as one of the most popular tourism destinations in the world.

Nonetheless, promoting developments in the country has not been as easy a task as it may seem, since the creation of a residential development in the coasts of the country involves several legal aspects, which comprise tasks that must be observed prior to the purchase of the land, such as the "due diligence" of the property, to the completion of the construction works and the sale of the development products, which are briefly described below.

#### **Acquisition of land in the Restricted Zone**

There are several aspects to be considered when purchasing land in the Restricted Zone, among others, the restriction for foreigners to purchase real property in this zone. For this reason, prior to the acquisition, it is important to bear in mind the mechanics and the intended use of the property, as well as the land regime, given that most of the land located along the

Mexican coasts that have not yet been developed belong to the "ejido" regime, and therefore, are governed by the provisions of the Agrarian Law, which is very zealous of its provisions in connection with the transfer of land and involves a series of organisms and meetings prior to any disposition of these lands.

Another fundamental aspect to take into account is the land use assigned to the plots of land intended to be acquired, which is assigned by the municipality according to the location, and in some cases by the conditions of the ecological zoning program for territories ("POETS" for its Spanish initials) or by the federation, in case a limitation is set forth to the land use or if such zone is declared as a protected natural area. Similarly, its important to take into account the existence of flora and fauna in the real estate at hand, since it may have protected species and/or protected ecosystems such as mangrove swamps. In which case, the intended project would be limited and in some cases prohibited because the licenses for the change of land use, the construction licenses, and the authorization of the environmental impact for the project would not be authorized by the corresponding authorities.

Once the feasibility of the project on the plot of land in question is analyzed, it is essential to carry out a due diligence, taking into account the possible liens or encumbrances of the plot of land, infrastructure, accesses, as well as the availability of water, electric energy, and other public utilities, given that if these utilities are not available, the developer would have to make a considerable investment to include them in the project. For that reason, we recommend that the developer, with the support of a professional specialized in the matter, negotiate with the selling party, a preliminary agreement permitting to carry out the necessary investigations to verify the feasibility of the land for the project it intends to carry out, minimizing its risk in this stage relating to its investment on the plot of land.

#### **Development and sale of the project**

It is essential that the developer is well advised on everything concerning the authorizations that are required prior to executing the project, so that it may procure all the required permits and licenses for the execution of the project and will not violate of any of the applicable provisions throughout the course of the works, which may represent substantial fines and in some cases the demolition of works already constructed.

Another important aspect to take into account is the applicable law and the limitations that may be imposed in the corresponding urban development laws, among others, in connection with the promotion and sale of the houses located within the projects that are in process of completion and/or pending to be approved by the competent authorities, as the breach of such dispositions in some States may have consequences even of a penal nature. Likewise, the real estate developer shall com-

ply with the provisions of the Federal Consumer Protection Law, especially everything relating to the agreements that this law stipulates that must be registered with the Consumer Protection Agency and the documents that must be available to the buyer.

#### **Real Estate Products**

More and more developers are seeking to innovate with products that can be more profitable than traditional sales of a plot of land or a constructed residence such as the case of real estate under the "fractional ownership" scheme, timeshare services, or developments including within the same project: hotels, golf courses, beach clubs, residencies, and apartments that are operated and regulated under one or various condominium regimes. Therefore, it is essential to confirm during the acquisition stage, that the property to be developed has the necessary characteristics, location, land use, and that it is suitable for the customer's profile to whom the specific developed product is intended to be sold. In the cases of the previous products, we recommend that the developer consider from the planning stage, the organization, regulation, operation and management of the project, as well as the construction regulations, in order to enable the developer to maintain the project quality and the proper management thereof.

#### **Sale**

Once the project is completed and the permits required for selling residencies or real estate products are obtained, it is highly advisable that the potential buyer, prior to the execution of the sale and purchase agreement, carries out a due diligence with respect to the same on this regard, which will comprise of, among other things, a study of the documents relating to the property background and title, the construction permits and licenses of the development and the particular residence, a study of the condominium regime(s), if any, whereby the limitations and restrictions for constructions within such project are set forth, as well as the condominium operation location, its public utilities, the encumbrances imposed on the project and the specific residence, and that it is in compliance with the payment of taxes and fees.

Therefore, it is highly recommended that prior to the acquisition of residences or any real estate product in Mexico, the potential developers, investors or buyers of residences seek the proper advice to acquire real estate in order to avoid potential problems, and in the case of developers to carry out all the necessary processes and procure all the necessary permits and the required licenses and authorizations for the real estate projects, and by doing so to build and maintain the future investors' trust and continue to promote tourism as a driving force for our country's economy.

#### **Footnote**

[http://www.unwto.org/facts/eng/pdf/highlights/UNWTO\\_Highlights07\\_sp\\_LR.pdf](http://www.unwto.org/facts/eng/pdf/highlights/UNWTO_Highlights07_sp_LR.pdf)