

As seen in:

IN RIVIERA MAYA®

FOR THOSE WHO EXPECT THE BEST



Playa's Pioneer on Economic Recovery

By: Elizabeth A. Aleksandrov

PASADO, PRESENTE Y FUTURO DE BIENES RAÍCES REAL ESTATE PAST, PRESENT AND FUTURE

Es difícil imaginar que exista este increíble lugar en la costa, con sus boutiques internacionales y restaurantes estilizados, hace diez años no era más que un pueblo pesquero. Al haber crecido aquí, estoy intrigada por el nuevo Playa, pero permanezco leal a las cosas que han permanecido iguales. Afortunadamente, sigo recordando el viejo Playa del Carmen cuando voy a la 1era Avenida. Esto es gracias a uno de los pioneros de bienes raíces de esta ciudad.

Playa del Carmen ha pasado por muchas fases de transición, y pocos desarrolladores se han tomado el tiempo y la energía de conservar el panorama regional que volvió a Playa tan famoso. Jack Perlman (nativo de Nueva York) que pasaba sus vacaciones en Cozumel hace 15 años quedó atrapado en este lugar. Sin embargo, de ahí se creó la visión de lo que Playa es hoy. Su visión de construir condominios de lujo y atraer a inversionistas Americanos y Europeos a comprar casas vacacionales ayudó a cambiar esta región hacia un destino aclamado internacionalmente.

Mientras crecía en esta ciudad, pude ver el progreso de algunos de estos desarrollos. En ese tiempo realmente no entendía lo que era el concepto del condo, pero después de entrevistar al Sr. Perlman ahora me doy cuenta por que tanta gente compra casas para vacaciones, también conocidas como condohotel.

It's hard to imagine that this vibrant spot on the coast, with its international boutiques and stylish restaurants, was no more than a sleepy fishing village only a decade ago. Having grown up here, I'm intrigued by the new Playa, but remain loyal to the things that have remained the same. Fortunately, I can still see the palm trees and thatched palapa rooftops when I stroll on the beach. I can still reminisce of the old Playa when I go to First Ave. This is all thanks to one of Playa's pioneer real estate developers.

Playa has gone through many transitional phases and few developers have taken the time and energy to help conserve the regional landscape that made Playa so popular in the first place. Jack Perlman (a native New Yorker) who was on vacation making his way to Cozumel over 15 years ago got stranded in Playa. Thus a vision was created for what Playa is today. His vision to build luxury condominiums and attract American and European investors to buy vacation homes helped change this region into an internationally acclaimed resort destination.

While I was growing up in this town, I could see the progress of some of these developments. I didn't really understand what a condo was back then, but after interviewing Mr. Perlman for this story, I now realize why so many people buy vacation homes also known as Condo Hotel.

El primer proyecto fue Villas Sacbe donde implementó la "Americanización" del proceso de ventas de bienes raíces. Adentrándonos más en detalles en términos de inversión, Perlman agrega; "En el pasado los norteamericanos no confiaban en transacciones mexicanas, en parte por que no había una forma confiable para definir los límites de propiedades". En aquellos tiempos, no había póliza de seguro de título, acuerdo de plica o financiamiento disponible. Jack cambió todo eso y ofreció servicios de financiamiento y aplica a través de sus contactos de Estados Unidos. El otro reto era que no había compañías profesionales de manejo de propiedad para mercadear las rentas de las unidades, si el dueño quería rentarla. O la seguridad de saber que alguien estaba cuidando su propiedad cuando estaba ocupada.



His first project was **Villas Sacbe**, where he implemented the "Americanization" of the real estate sales process. Going into more details about investment matters, Perlman adds: "In the past, North Americans didn't trust Mexican transactions partly because there was no reliable way of defining the boundaries of properties." In those times there were no title insurance or escrow agreements or financing available. Jack changed all that and offered financing and escrow services through his United States connections. The other challenge was that there were no professional property management companies to market the rentals of the condo's if the owner wanted to rent it. Or the security of knowing somebody is taking care of their property when it was being used.

Perlman se las arregló para crear un ambiente legal en el que los compradores se sintieran seguros de invertir en México. También incorporó el concepto de condohotel y ayudo a crear la compañía de manejo de propiedades que opera los condominios con los mismos servicios y amenidades usualmente asociadas a hoteles de 5 estrellas.

Perlman managed to create a legal environment in which the buyer can feel secure investing in Mexico. He also incorporated the Condo Hotel concept and helped create a Property management company that operates the condos with the same services and amenities usually associated with a 5 star hotel.

Usando este método, un inversionista puede costear comprar una casa para vacaciones y usarla cuando quiera. Y cuando no la ocupe, se renta; así el dueño recupera parte de su inversión. La mejor parte es que el dueño recibe el título y escrituras, así como una oportunidad de construir patrimonio. Hoy todas las propiedades de Perlman se han juntado en un grupo de mercadotecnia bajo una misma marca llamada "Condo-Hotels Playa del Carmen".

Using this method, an investor can afford to buy a vacation home and use it whenever they want. When it's not occupied by the owner, it is rented out and thus the owner recovers part of his investment. The best part is the owner receives the title and deed and an opportunity to build equity! Today all of Perlman's properties have come together in a branded marketing group called "**Condo-Hotels Playa del Carmen**".

A lo largo de la Primera Avenida, se puede encontrar la nueva zona de lujo de Condohoteles. La visión de Perlman se encuentra en la conservación de la exuberante vegetación y planear cuidadosamente un tema para cada proyecto. Todas sus construcciones en esta pintoresca calle incorporan la belleza natural al igual que las pocas casas de huéspedes "históricas" que todavía se encuentran ahí.

Along First Avenue, you can find the new Condo Hotel luxury zone. Perlman's vision is found in the conservation of the lush vegetation and careful planning of a unique theme for each project. All his buildings in this picturesque street incorporate the natural beauty alongside the few "historic" guest houses that are still standing there.

Although each project is influenced from many cultures, each building has a theme of its own. The projects include five condominiums: **Villas Sacbe, Porto Playa, Maya Villa and**





A pesar de que cada proyecto está influenciado por muchas culturas, cada construcción tiene su propio tema. Los proyectos incluyen 5 condominios. **Villas Sacbe, Porto Playa, Maya Villa y El Taj fase 1 y fase 2 frente a la playa.** Perlman comenta: "cuando contemplamos un nuevo proyecto, primero establecemos el tema y el concepto. Estudiamos todos los materiales naturales y nos aseguramos de que valga la pena usarlos en la construcción. Desde el principio, diseñamos nuestros edificios con curvas sutiles, que se han convertido en el estilo distintivo de nuestra firma".

Permal entendió que un desarrollo lujoso debe tener servicios. Así es que enlistó a su amigo Vito Errico, quien también fundó Equinox, la famosa cadena de gimnasios en Estados Unidos, para ayudarlo a construir su visión. El siguiente paso era la creación de una sola amenidad que todos los dueños pudieran compartir. Establecer un gimnasio de clase mundial para los condominios y la comunidad no fue difícil, hoy The Gym se ha convertido en un establecimiento distintivo en Playa del Carmen para toda la comunidad.

La razón, explica el Sr. Perlman, de por que sus proyectos son tan exitosos es por que él sabe que en el difícil clima económico de hoy, existen diferentes retos y decisiones que los inversionistas tienen que tomar. Primero y más que nada, es la ubicación y encontrar una inversión segura. La preocupación siempre ronda si el proyecto será terminado, y si el desarrollador tiene suficiente capital para terminarlo.

La segunda consideración (si está planeando en rentar la unidad) es asegurarse de que la compañía que administra la propiedad pueda rentar la unidad y le proporcione una ganancia razonable sobre la inversión. Perlman agrega, la compañía de manejo de propiedad que administra todos sus proyectos le dan al dueño una contraseña para entrar a su sistema central de reservaciones para checar sus ocupaciones y ganancias sobre rentas. El dueño puede administrar todos los gastos y retiros en línea como banca electrónica.

La tercera consideración es la reputación de la constructora, así como los medios de obtener y dar el título. Este es el punto más importante, y todo proyecto debe tener una póliza de seguro maestra asegurada por el desarrollador. El Sr. Perlman explica que quizás su mayor logro por la comunidad de bienes y raíces de Playa es haber persuadido a First American Title Company (la compañía de seguro de título más grande del mundo) de establecer una oficina local. Orgullosamente señala que esa oficina de la First American Title Company es uno de sus mejores inquilinos. Ahora es más seguro y más fácil para los compradores invertir en bienes y raíces en Playa.

El Taj Phase 1 and phase 2 OCEANFRONT. Perlman comments "When we contemplate a new project, we first establish a theme and a concept. We study all the natural materials and we make sure they are worthy of being used in the construction. From the start, we design our buildings with subtle curves, which have become our distinctive signature style."

Perlman understood that a luxury development must have luxury amenities. So he enlisted his lifelong friend Vito Errico who also founded Equinox, the famous chain of gyms in the United States to help him build his vision. The next step was the creation of a single amenity that all owners could share. Establishing a world-class gym for the condominiums and the community wasn't difficult; today, The Gym has become a distinctive establishment in Playa del Carmen for the entire community.

The reason, Mr. Perlman explains, why all their projects are so successful is because he knows in today's tough economic climate there are difficult challenges and decisions for investors to make. First and foremost is location and finding a safe and secure investment. Concerns always linger if a project will in fact get completed and does the developer have enough capital to finish a project?

The second consideration (if you're planning to rent the unit) is to be sure the property management company can in fact rent the unit and provide a reasonable return on investment? Perlman adds, the property management company that manages all his projects provides the owner with a password in order to tap into the central reservation system and track their occupancies and rental income. The owner can even manage all their expenses and withdrawals on line just like electronic banking.

The third consideration is the reputation of the builder and the means to procure and provide the title. This is perhaps the most important consideration and every project should be insured with a master title insurance policy secured by the developer! Mr. Perlman explains with a big smile, that perhaps his biggest achievement for the playa real estate community is persuading First American Title company (the world's largest title insurance company) to come to Playa and set up a local office. He proudly points out that First American title office is one of his premier tenants. Now it's safe and easy for buyers to invest in Playa real estate.

Despite the turbulent world economic crisis, Jack assures his owners and future buyers that real estate remains a strong investment. He recalls a buyer who refused the financing (which Jack offers), and sold all his stock investments. He recently sent Jack an email thanking him, for instead of having a worthless stock portfolio he couldn't control, he has a solid investment of playa real estate. Jokingly, the person went on to say "at least I have a place where I can escape the economic tsunami and have someone pay the expenses associated with owning it".



A pesar de la crisis del turbulento mundo económico, Jack asegura a sus propietarios y futuros compradores que los bienes y raíces permanecen como una inversión fuerte. Él recuerda a un comprador que se negó al financiamiento (que Jack ofrece) y vendió todas sus inversiones en la bolsa. Recientemente le envió un correo a Jack para agradecerle, porque en vez de tener un portafolio de acciones que no podía controlar, ahora tiene una sólida inversión en bienes y raíces. En tono de broma, la persona le dijo: "por lo menos tengo un lugar a donde escapar del tsunami económico y tener a alguien que pague los gastos".

Playa del Carmen no ha sido excluida de los retos financieros del resto del mundo. Pero lejos de ser pesimista con respecto a la crisis económica mundial, Jack espera que la situación se solucione y repunte pronto. Mientras tanto, él ve una oportunidad para la gente que quiera comprar ahora para recuperar las ganancias en pocos años. También hace hincapié en que Playa del Carmen es un pueblo pequeño con playas inmaculadas y mar turquesa que siempre permanecerá así. La percepción es que nos hemos convertido en ciudad. ¡Esto es lo más lejano de la realidad! Continúa explicando "En todo Playa hay a lo mejor 500 casas vacacionales de lujo ubicadas a dos cuadras de la playa, a lo largo de una franja de 3 millas. En comparación del tamaño con Miami Beach o San Juan somos una pequeña joya, todos los condominios de lujo en Playa caben en dos torres de edificios. Esa es la mejor parte de estar en una región de baja densidad. Somos tan pequeños, pero a la vez parecemos tan grandes. La demanda siempre excederá el inventario disponible."

Quizás es un momento difícil, pero es el momento correcto para comprar y controlar tu inversión y convertirlo en seguridad para el futuro. No hay mejor lugar para invertir que la Riviera Maya, en especial Playa del Carmen.

Perlman espera terminar su proyecto más emocionante en Diciembre del 2009, con la segunda fase de El Taj: 41 exclusivos condominios frente al mar. ¿A lo mejor deberías de darles un vistazo?

Si tienes la oportunidad, visita Primera Avenida y los proyectos de Perlman, o visítelos en línea en:

www.condohotelsplayadelcarmen.com

Envía un correo electrónico a:
sandra@playaassoc.com & caroline@playaassoc.com ■



Playa has not been excluded from the same financial challenges as the rest of the world. But, Jack is far from pessimistic about the world's economic crises. He expects the situation to correct itself and turn around soon. In the meantime, he sees an opportunity for people who would like to buy now in order to reap the profits a few years down the road. He also points out that Playa is a very small village with pristine beaches and Turquoise Ocean that will always remain the same. The perception is that we have become a City. That is the furthest from the truth! He continues to explain; "In all of Playa there is perhaps 500 luxury vacation homes located within 2 blocks from the beach along a three mile strip. In size comparison to Miami Beach or San Juan we are a tiny jewel. All the luxury condos in all of Playa can fit into two high rise buildings. That's the best part of being in a low density region. We are so small, yet we look like a giant. The demand will always exceed the inventory available".



Perhaps it is a difficult time but it is the right time to buy and control your investment and turn it into security for the future. There is no better place to make an investment than the Riviera Maya, especially in Playa del Carmen.

Perlman expects to finish his most exciting project in December of 2009, with the second phase of **El Taj**: 41 exclusive oceanfront condominiums facing the sea. Perhaps you ought to check it out?

If you have the opportunity, visit First Avenue and the Perlman projects or visit it on line:

www.condohotelsplayadelcarmen.com

Send an e-mail to:
sandra@playaassoc.com & caroline@playaassoc.com ■