

Jack Perlman

A Pioneer in Playa. Un Pionero en Playa

5th. Avenue may be one of the most famous places in Playa del Carmen... but despite, First Avenue has clearly managed to preserve the spirit of the old Playa del Carmen.

La 5ta. Avenida puede ser uno de los lugares más famosos de Playa del Carmen... pero, sin lugar a dudas, la Primera Avenida a conseguido preservar el espíritu de la antigua Playa del Carmen.

First Avenue, between Constituyentes Avenue and 12th street, is one of my favorite routes. Its appeal is found in the conservation of the lush vegetation, which benefits from the sea breeze; most of the buildings in the zone combine with the natural elements and with the few "historic" structures that are still standing there, in what is now a luxury zone.

This effect isn't completely arbitrary. It is due, to a great extent, to the planning of a certain developer, who, after falling in

love with Playa del Carmen 17 years ago, decided to focus on residential and commercial projects directed towards both economic and community-based development; without losing the essence that makes this city a magical place. Jack Perlman keeps his first image of Playa del Carmen alive. He arrived here by error, fleeing from the prefabricated environment of Cancun, which held no allure for him. On his way to Cozumel, he ended up stranded in this fishing village, where today he not only builds and sells real estate, but also continues building bridges in the community.

La ruta de la Primera Avenida, entre Avenida Constituyentes y calle 12, es uno de mis caminos favoritos. Su atractivo radica en la conservación de la exuberante vegetación que se beneficia de la brisa marina; la mayoría de los edificios en esta zona combinan con los elementos naturales y con los pocos recintos "históricos" que siguen de pie en el lugar, hoy una zona de Primera Clase.

Este efecto no es totalmente aleatorio. Se debe en gran parte a la planificación de un desarrollador, quien después de haberse

enamorado de Playa hace 17 años, decidió centrarse en proyectos residenciales y comerciales para un desarrollo económico y también comunitario; sin perder la esencia que hace de esta ciudad un lugar mágico. Jack Perlman mantiene viva su primera imagen de Playa. Llegó aquí por error y huyendo del ambiente prefabricado de Cancún, el cual fue poco atractivo para él. En su camino a Cozumel se quedó varado en este pueblo de pescadores, en donde hoy no sólo construye o vende Bienes Raíces, sino que sigue construyendo puentes con la comunidad.

In the past, north americans didn't trust mexican transactions, partly because there was no reliable way to define the boundaries of property or infrastructure. An example: the lots were defined "...From the corner to the tree with the bird in it.", but what happens if the bird flies away?

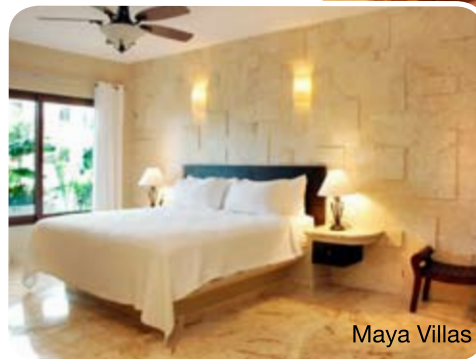
En el pasado los norteamericanos no confiaban en las transacciones mexicanas, en parte porque no habia método fiable de delimitación de propiedad o un contrato de infraestructura; un ejemplo: los terrenos se definian como "...de la esquina hasta el árbol con el pájaro", pero ¿y si el pájaro volaba?

Jack Perlman remembers: "I visited Cancun for the first time 25 years ago. I was there on vacation from my native city, New York. It was absolutely beautiful. When I returned 17 years ago, it had changed completely; it wasn't what I was expecting. I asked where I could find what I was looking for, and they recommended that I take the ferry from Playa del Carmen to Cozumel. I missed the ferry; the next one left three hours later, so I took a stroll around the area, which at the time had only two streets. I liked it so much that I stayed in a shack on the beach."

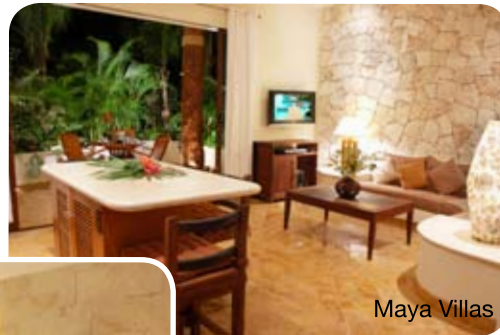
His first project in Mexico as a developer was **Villas Sacbe**, where he implemented the "Americanization" of the real estate sale processes. Going into more details about investment matters, Perlman adds: "In the past North Americans didn't trust Mexican transactions partly because there was no reliable way of defining the boundaries of properties or infrastructure. For example: the lots were defined "...from the corner to the tree with the bird in it." But what happens if the bird flies away?," he asks with a smile. In those times there was no

such thing as title insurance, guarantee deposits, or financing deals.

With the **Villas Sacbe** project, and with the help of his lawyer and friend, Fred Daniels, a representative of leading



Real Estate developers in the United States, Perlman managed to create a legal environment in which the North American buyer can feel secure investing in Mexico. This has made him a pioneer in the real estate business which is so popular today. Bringing formality to the real estate market was only the first step in an ambitious project: the development of a region where the natural essence and the magic of



Jack Perlman recuerda: "Visité Cancún por primera vez hace 25 años, fui de vacaciones proveniente de mi ciudad

natal, Nueva York. Era absolutamente hermoso. Cuando regresé hace 17 años, había cambiado por completo: no era lo que yo esperaba. Pregunté donde podía encontrar lo que estaba buscando y me

recomendaron tomar el ferry desde Playa del Carmen a Cozumel. Perdí el ferry; el siguiente salía tres horas más tarde, así que di un paseo por el área, en ese

momento había sólo dos calles. Me gustó tanto que me quedé en una choza en la playa".

Su primer proyecto en México como desarrollador fue **Villas Sacbé** donde implementó la "americanización" de los procesos en ventas

inmobiliarias. Precisando sobre cuestiones de inversión, Perlman añade: "En el pasado los norteamericanos no confían en las transacciones mexicanas, en parte porque no habia método fiable de delimitación de propiedad o un contrato de infraestructura; un ejemplo: los terrenos se definian como "...de la esquina hasta el árbol con el pájaro..."; pero, ¿y si el pájaro volaba?" Comenta sonriendo. No había entonces lo conocido como seguros de títulos, depósitos de garantía o acuerdos de financiamiento.

Con el proyecto **Villas Sacbé** y con el apoyo de su abogado y amigo Fred Daniels, representante de los principales desarrolladores inmobiliarios en los EUA, Perlman logró crear un entorno jurídico donde el comprador norteamericano puede sentir confianza al invertir en México. Esto ha hecho de él un pionero en el negocio de Bienes Raíces, tan popular hoy en día. Formalizar el mercado "Real Estate" sólo fue el primer paso de de un proyecto ambicioso: el desarrollo de una región donde la esencia natural y la magia de la playa se unen con la



El Taj



El Taj



Sacbe

Perlman also consulted aerodynamics engineers, the original designers of the curve concept, who suggested open external stairways that allow the breeze to flow through the buildings and optimize air circulation. You won't see any flat walls or pointed corners, like the ones seen on other buildings in the region: Perlman points out that the curves not only deflect possible environmental emergencies that could hit the building structure, but they also protect it from the strong winds that lash the region during certain periods of the year. For the **El Taj** condominium, Perlman carefully researched an Asian concept and traveled to the other side of the world, visiting the best hotels in Bali, Indonesia. He smiles happily when he notes that he is not ashamed to admit that he took some from other places in order to achieve the "best of the best" for his clients and projects.

"We are doing things the right way: it's not just about building and making money, it's also important to develop a quality project which offers security and is reliable and community-oriented. As developers, we can't forget that if we want our projects to grow, the growth must occur in harmony with the community we're living in," adds Perlman. He insists on the need for applying, in the most appropriate way, what is known in the United States as the public-private partnership, which obligates developers to support and help projects that benefit the community. In this context, Perlman contributed to the

*Perlman también consultó a ingenieros en Aerodinámica, originales diseñadores del concepto de curvas, que sugirieron escaleras exteriores abiertas que permiten el flujo de la brisa y la circulación del aire. No se ve ningún muro plano o esquinas afiladas, como las de algunos edificios de la región; Perlman señala que las curvas no sólo desvían las contingencias ambientales que pueden chocar contra la edificación, también protegen de los fuertes vientos que azotan la región en algunos periodos del año. Para el condominio **El Taj**,*



Porto Playa

the beach converge with modernization and urban planning. It was then that the concept of First Avenue was born: luxury condominiums with an architectural style that respects the traditions and the use of natural materials, with luxury amenities and above all, respect for the environment.

The project includes four condominiums: **Villas Sacbe, Porto Playa, El Taj, and Villas Maya**, which were designed by Mexican architects who proposed building with both the environment and the community in mind. Construction parameters were implemented that were stricter than those required by the Mexican standards. Perlman comments: *"When we decided to carry out the project for the first time, we wanted to establish a theme and a concept. We studied all the natural materials and we made sure they were worthy of being used in the construction. From the start, we designed our buildings with subtle curves, which have become our distinctive style and give a unique aesthetic appearance."*

modernización y la planificación urbana. Fue entonces que nació el concepto Primera Avenida: condominios de lujo con un estilo arquitectónico que respeta las tradiciones y el empleo de materiales naturales, con acabados de lujo y, sobre todo, el respeto por el Medio Ambiente.

*El proyecto integra cuatro condominios: **Villas Sacbé, Porto Playa, El Taj y Maya Villas**; fueron diseñados por arquitectos mexicanos quienes propusieron una construcción comprometida con el medio ambiente y también con la comunidad. Se implementaron parámetros de construcción superiores a los exigidos por las normas mexicanas. Perlman especifica: "Cuando decidimos realizar un proyecto por primera vez, quisimos establecer un tema y un concepto. Estudiamos todos los materiales naturales y nos aseguramos que fueran dignos de ser parte de la construcción. De inicio diseñamos nuestros edificios con curvas sutiles, que los han convertido en nuestro estilo distintivo y con un aspecto único estético".*

cuando señala que no se avergüenza de admitir que tomó algunas ideas de otro lugar, para combinar lo mejor de lo mejor para sus clientes y proyectos.

"Estamos haciendo las cosas correctamente: no todo se trata de construir y ganar dinero, también importa la elaboración de un proyecto de calidad, que ofrezca seguridad y sea fiable, orientado a la comunidad. Como desarrolladores no podemos olvidar que si queremos que nuestros proyectos crezcan, este crecimiento debe estar en armonía con la comunidad en que vivimos", añade Perlman. *Insiste en la necesidad de aplicar, en la forma más adecuada, lo que se conoce en Estados Unidos como la asociación público-privada, lo que obliga a los desarrolladores a apoyar proyectos que beneficien a la comunidad. En este contexto, Perlman contribuyó a la construcción de la Estación de*

Perlman investigó cuidadosamente un concepto asiático y viajó al otro lado del mundo; visitó los mejores hoteles en Bali, Indonesia. Sonríe alegremente

construction of the Tulum Fire Station, in collaboration with his partner, Vito Errico; and later helped with the purchase of security equipment for the municipal police force.

The next challenge Perlman faced was creating a structure responsible for administration and for exclusive use of the services within the properties, because, in his opinion: *“There were no reliable services for the clients or accounting methods available for the owners.”* This was a difficult task; it meant providing a service similar to a luxury hotel, but using this method, an owner can rent out a unit when it's not occupied and thus recover part of his investment. Today, all the properties have come together in a branded marketing group called **“Condo-Hoteles Playa del Carmen”** (www.condohotelsplayadelcarmen.com); guests can reserve a condominium with luxury hotel services. *“The best part is that the owner of the condominium is given a password and can check his rental income online, just like with bank services.”*

Perlman and Errico understood that a luxury development must have services like a fitness center, restaurants, cafes, and a beach club. Errico founded Equinox, the famous chain of gyms in



the United States, so 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, within **Porto Playa**, as has the gourmet-restaurant Negrosal. Today, they are building a European Style Deli and Gourmet Market on First Ave., so guests and residents can buy their favorite foods to take home. The vision is to have all services at arm's reach. Regarding this, he says: *“I always hoped to create a small place within this small fishing village. I never thought I would end up creating a small village within this new city.”*

Perlman expects to finish his most exciting project in December of 2009, with the second phase of **El Taj**: 38 exclusive oceanfront condominiums facing the sea.

Bomberos de Tulúm, asociado con su socio, Vito Errico; posteriormente, apoyó para la compra de equipo de seguridad para la policía municipal.

El nuevo reto que enfrentó Perlman fue crear una casa encargada de la administración y exclusiva para servicios dentro de las propiedades, pues, en su opinión: “No había servicios fiables para los clientes o métodos de contabilidad disponibles para los propietarios”. Tarea difícil: era proporcionar un servicio similar a un hotel de lujo. Pero de esta forma, un propietario puede alquilar la unidad cuando no la ocupe y así recupera parte de su inversión. Hoy en día todas las propiedades están agrupadas en un mercado de marca llamado “Condo- Hoteles Playa del Carmen” (www.condohotelsplayadelcarmen.com); los huéspedes pueden reservar un condominio con los servicios de un hotel de lujo. “Lo mejor es que al propietario del condominio se le asigna una contraseña y puede comprobar sus ingresos de alquiler on line, como lo hace con su banco”.

Pearlman y Errico percibieron que un desarrollo de lujo cuenta con servicios como gimnasio, restaurantes, cafés y club de playa. Errico fundó la famosa cadena de gimnasios Equinox en EUA, así que el siguiente paso fue la creación de una singular amenidad que todas las propiedades podrían compartir. Establecer un gimnasio de clase mundial para los condominios y la comunidad no fue difícil; hoy en día, el gimnasio se ha convertido en un distintivo de Playa, dentro de **Porto Playa**, al igual que el restaurant-gourmet Negrosal. Hoy ya construyen un Deli Estilo Europeo y un Supermercado Gourmet en la Primera Avenida, para que huéspedes y residentes puedan comprar sus alimentos favoritos y “llevarlos a casa”. La visión es tener todas las tiendas y servicios que se pueden encontrar en una pequeña villa. Su meta es contar con todos los servicios al alcance de la mano; nos comenta al respecto: *“Yo siempre desee crear un pequeño lugar dentro de este pequeño pueblo de pescadores. Nunca pensé que terminaría creando un pequeño pueblo dentro de esta nueva ciudad.”*

Perlman espera terminar en diciembre de 2009 su proyecto más excitante: la segunda fase de El Taj: 38 exclusivos condominios frente al mar.

It's special because it involves the same property where he first slept on the beach, 17 years ago. He anticipates inaugurating the luxury beach club and a 5-star restaurant facing the sea. *“One of our greatest achievements is offering the client serenity,”* says Perlman, *“and insuring the properties against any lawsuit when a sale is contemplated.”*

Before ending the conversation, Jack tells us: *“Afterwards, I'm planning on taking a break. Playa del Carmen has grown a lot in the last few years, but this growth must be planned and must take into consideration the growth of the community. Currently there is a lot of development; everyone is building, but the direction in which they are headed is not being considered.”*

Visit First Avenue in Playa del Carmen. If you have the opportunity, visit the Perlman projects, which are much closer that you can imagine, or visit:

www.condohotelsplayadelcarmen.com

Es especial porque se trata de la misma propiedad donde él durmió por primera vez junto a la playa, hace 17 años. Tiene previsto inaugurar un lujoso club de playa y un restaurante 5 Estrellas frente al mar. “Uno de nuestros mayores logros es ofrecer tranquilidad al cliente”, dice Perlman, “y asegurar los bienes contra cualquier demanda cuando se contempla la compra de una propiedad.”

Jack nos comenta antes de finalizar la conversación: *“Después pienso tomarme un descanso. Playa del Carmen ha crecido mucho en los últimos años, pero este crecimiento debe ser planeado y debe considerar el crecimiento de la comunidad. Actualmente hay muchos desarrollos; todo el mundo está construyendo, pero no se está planteando hacia dónde.”*

Visite la Primera Avenida de Playa del Carmen. Si tiene oportunidad, visite los proyectos Perlman, que están mucho más cerca de lo que usted imagina; o visite:

