land & building®

- LOS CABOS -

Administración de Propiedades

Property Management

Casa Finisterra
Cabo Luna Properties

Property Management, una realidad en Los Cabos
The Reality of Property Management in Los Cabos

Arquitectura de Los Cabos; ¿un sello único en México?
Architecture in Los Cabos; a Hallmark of México?

Estructura de la Asociación de Condóminos (HOA)
(HOA) Homeowner Association Structure

Foro de Desarrollo Urbano Los Cabos
Los Cabos Urban Development Forum

Operando rentas de propiedades de lujo en BCS
Operating Luxury Rental Properties in BCS

No 005.

AHORA
llegamos
A TUS OIDOS

land & building

– PODCAST –

Spotify

THE ITALIAN
SENSE
OF BEAUTY

60 YEARS together

CARATTERE design Vuesse

KOMMA

SCAVOLINI™

KITCHENS, LIVING AND BATHROOMS

SCAVOLINI STORE LOS CABOS Carr. Transpeninsular Km 24 Local 2B - T. +52 624 132 1781

Para más informaciones sobre Scavolini pueden dirigirse a: Scavolini USA, Inc. Tel. 212.334.6776 contact@scavoliniusa.com
Scavolini S.p.A. Italy +39 0721443333 - contact@scavolini.com - www.scavolini.com

MADE IN ITALY
CERTIFIED

L&B
REAL ESTATE

Anúnciate con nosotros,
nueva sección
Land and Building Real Estate

Tel +52 55 1474 3212 | ventas@landandbuilding.com

EDICIÓN 5/ 2021

CARTA DEL EDITOR

Editorial

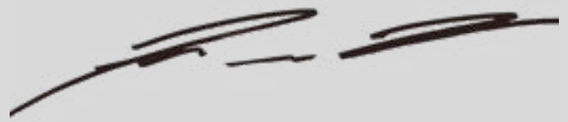
[ESLO.]
La comunidad de profesionales en desarrollo inmobiliario y construcción

Bienvenidos a este maravilloso mundo del desarrollo inmobiliario y la construcción, el cual cuenta con múltiples facetas, especialistas y experiencias. Es por ello que en esta edición hemos dedicado sus páginas a entender cómo funciona una propiedad, cómo opera, cómo trabaja, pero sobre todo cómo funciona como ente vivo. Una propiedad requiere de muchos procesos administrativos, logísticos y operativos, y estos se multiplican cuando las propiedades se rentan, ya sean comerciales o de lujo, pues requieren de más atención.

El Property Management y las HOA (Homeowners Associations) son una parte fundamental para mantener, operar y trabajar todo tipo de propiedades de cualquier nivel. Vamos pues a conocer un poco más de este mundo de la mano de expertos en el tema, quienes estoy seguro nos enseñarán mucho de este fantástico negocio. Bienvenidos y hasta pronto.

Welcome to the wonderful world of real estate development and construction, with its many facets, specialists and experiences. That is why we have dedicated this edition's pages to understanding how a property works, what is involved in its operation and its maintenance, but above all how it evolves as a changing entity. A property requires many administrative, logistical and operational processes. These can grow exponentially when properties, whether commercial or luxury, are rented, as they require more attention.

Property management companies and HOAs (Homeowners Associations) are a fundamental part of maintaining, operating and working on all types of properties at any level. So let's get to know a little more about this industry from the mouth of experts in the field, who I am sure will teach us a lot about this fantastic business. Welcome and see you soon.



ÍNDICE
CONTENTS

TENDENCIA INMOBILIARIA _14
Property Management, una realidad profesional
Property Management a Professional Reality
Francisco Luna
Property Management, una realidad en Los Cabos
The Reality of Property Management in Los Cabos
Gustavo González

TENDENCIA ARQUITECTONICA _24
Arquitectura de Los Cabos; ¿un sello único en México?
Architecture in Los Cabos; a Hallmark of México?
Jacinto Avalos
Interiorismo y Proceso de Obra
Interior Design and Construction Process
Francisco Márquez

TENDENCIA CONSTRUCTIVA _34
Procesos de Operación y Mantenimiento
Operation and Maintenance Processes
Ricardo Reyes
Trabajos Preventivos vs. Correctivos
Preventive Maintenance vs Corrective Maintenance
Ricardo Reyes

ARTE Y DISEÑO _44
El Arte en las Propiedades
The Art in Properties
Ticia Alvarez y Pedro Gutiérrez

AGENDA ACADEMICA _48
Profesional Técnico ¿Quién es?
What is a Technical Degree?
Jorge Maldonado
¿Diplomado o Certificación?
Diploma or Certification?
Jorge Maldonado

ECO-TECNOLOGÍAS _56
Opciones para obtener más agua en nuestra región
Options To Get More Water In Our Region
James Honey y Pablo Castro
El futuro del agua en Cabo del Este
The Future of Water in East Cape
James Honey y Pablo Castro

AGENDA URBANA _64
PDU su importancia en el Desarrollo
PDU and its Importance in Development
Ussiel García
Urbanismo Residencial
Residential Urbanism
Ussiel García

LEGAL Y FINANZAS _72
Estructura de la Asociación de Condóminos (HOA)
(HOA) Homeowner Association Structure
Alberto Villada
Implicaciones Fiscales de una HOA
Tax Implications of an HOA
Antonio Montaño

GEEKS _80
Sistemas para Administración de Propiedades
Systems for Property Management Sucess
Mishan Andre
Plataformas digitales para renta
Digital Platforms for Rentals
Alejandrina Solórzano

CONOCE BAJA _88
Operando rentas de propiedades de lujo en BCS
Operating Luxury Rental Properties in BCS
Mishan Andre
La Sierra de la Laguna
Iván Monroy

SOCIALES _94
Foro de Desarrollo Urbano
Urban Development Forum
César Acostta

REAL ESTATE _95
Las Mejores Inversiones en México
The Best Real Estate Investment in Mexico

ALANOR
VENTANAS

25
AÑOS

Los Paredones 2336
Colonia El Progreso,
Cabo San Lucas,
B.C.S. CP. 23477

624 143 2531
info@grupoalanor.com.mx

CONSEJO

RICARDO REYES
Director General Land & Building Magazine
Director General Proyect, M&R Cabo Developers
Ingeniero Civil (ITMAR), Ingeniero Industrial (ITESM)
Maestría: Dirección de Empresa Constructora e Inmobiliaria (ITAM)
Project Manager: Dirección de proyectos (Universidad Anáhuac)
Diplomado: Innovación en la construcción, Administración de la construcción
Planeación de proyectos (ITESM)
Certificado: Control Presupuestal, Administración y Planeación de obra (OPUS)
Certificado: Six Sigma Yellow Belt, Supply Chain (Sigma Pro – ISCEA)

PEDRO GUTIÉRREZ LIZARRAGA
Director: Grupo Alanor, Pedro Gutiérrez Studio, Comuni.K
Director de Arte: Land & Building Magazine, Iconos Comunicación
Director de Diseño: Hucill comunicación. Collage Diseño Gráfico
Licenciatura: Ciencias de la Comunicación Gráfica (UAM)

HÉCTOR SEGOVIA-TAVERA
Director Jurídico: Land & Building Magazine
Socio fundador: Centro Empresarial de Distrito Federal.
Socio: Firma legal MOWAT/ Rechtlich & Gentan I.S.C.
Licenciado en Derecho (Universidad La Salle)
Diplomado: Especialización en Derecho Laboral y Seguridad Social (ITAM)
Oratoria, Comprensión de Textos Jurídicos y Redacción Jurídica (La Salle)
La Nueva Ley de Amparo.

GUSTAVO GONZÁLEZ
Director Sector Oficinas en Colliers International (CDMX)
Representación de "Tenants" a nivel Nacional / LatAm.
Fundador de programa Understanding Companies Environment a nivel Comercial/ Industrial/Oficinas. Lic. en Mercadotecnia (ITESM)
Diplomado en Inversión Marketing y Desarrollos Inmobiliarios (Universidad Ibero) MDI
Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (ITAM)

CÉSAR ACOSTTA
Director General (Strategix4)
Director de Pubilicidad y Difusión (COPARMEX Los Cabos),
Coordinador de Marketing (Land & Building)
Miembro fundador de Microsoft Certified Professional (Microsoft)
Ingeniero en Cibernética (Universidad La Salle)
Diplomado: Finanzas y Negocios, Supply Chain Management (ITESM)
Marketing y Publicidad Omnicanal (Convierte+ Miami, Florida).

COLABORADORES

ALBERTO VILLADA
Director de Desarrollo del Grupo Olarena en Los Cabo.
Presidente de la Asociación de Desarrolladores Turísticos e Inmobiliarios de Los Cabos.
Vicepresidente del Consejo Coordinador de Los Cabos.
Estudios y Formación:
Licenciado en Turismo con la especialidad de Planeación y Desarrollo Turístico.
Diplomado en Marketing para empresas de servicios turísticos.

EDUARDO TAPIA ZUCKERMANN
Socio administrador de Tapia Zuckermann, S.C.
Miembro: Barra de Abogados del Estado de Nueva York, Barra Mexicana, Colegio de Abogados, A.C. (BMA) y Presidente Fundador de su capítulo en B.C.S.
American Bar Association (ABA), Miembro Fundador y primer tesorero de ALISA
(Universidad de Texas, Austin) Licenciatura en Derecho (Universidad Iberoamericana)
Maestría en derecho (LL.M.) (Universidad de texas en Austin)
Diplomado: Obligaciones y Contratos (Escuela Libre de Derecho).

ARTURO AISPURO
Director General de SOLDI.
Socio Fundador y Director General de Aispuro–Martínez Arquitectos.
Profesor de Posgrado en Universidades e Instituciones Mexicanas.
Conferencista y Colaborador en Foros y Publicaciones Especializadas y Promotor de Proyectos Sociales y de Inversión.
Presidente de Manos al Futuro de los Oficios, A.C
Estudios y Formación: Arquitecto por la Universidad Nacional Autónoma de México.
Proyectista y Consultor en: Arquitectura; Diseño Urbano y Espacio Público; Medio Ambiente e Infraestructura.

USSIEL GARCÍA
Director General (IMPLAN Los Cabos)
Socio: Federación Iberoamericana de Urbanistas, Socio Fundador de FOROPOLIS México, A.C. Miembro Activo de la Unión Iberoamericana de Urbanistas (UIM).
Licenciatura en Planeación Territorial (UAM)
Maestría en Ciencias y Artes para el Diseño (UAM)
Certificaciones: Perito en Desarrollo Urbano
(Gobierno de la CDMX), Planeación Estratégica de Proyectos (UANL).

JACINTO AVALOS RAZ GUZMAN
Director General de Avalos Arquitectos y Asociados, S. C.
Académico de Numero de la Academia Nacional de Arquitectura
Presidente de Building Baja´s Future, A. C.
Egresado de la Universidad Iberoamericana – UNAM
Maestría en Diseño Urbano del Politécnico de Oxford
Diseño arquitectónico, planeación urbana y construcción

COLABORADORES

JORGE MALDONADO
Director General COEDME, S.A. de C.V
CEO en Campus Virtual Mayacollege
Catedrático de la carrera de Arquitectura en la UVM
Directivo del Centro Universitario UTEG, jefe de la Unidad de Evaluación Académica.
Ingeniero Arquitecto IPN
Licenciado en Administración de Negocios Internacionales UV
Ingeniero Civil (Pasante por el acuerdo 286-SEP).

PILAR GARCÍA
Licenciada en Derecho por la Universidad Autónoma de Guadalajara.
Maestra en Valuación por la Universidad del Valle de Atemajac.
Maestra en Derecho de la Empresa por la Universidad Panamericana.
Perito Valuador autorizada por el Ayuntamiento de Los Cabos, B.C.S.
Miembro asociado de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.
Miembro asociado del Colegio de Notarios Públicos de Baja California Sur, A.C.

FRANCISCO VARGAS
Jefe de Operaciones y Co-fundador de Innovación Solar S.A. de C.V
Ingeniería Mecánica y Eléctrica (Universidad Iberoamericana)
Capacitación por el North American Board of Certified Energy Practioners y
Solar Energy International (E.U.A.)

FERNANDA MANRÍQUEZ
Directora General de Manríquez Seguros y Fianzas
Licenciada en Comunicación (UNIVA)
Asesora de Seguros y Fianzas (CNSF Comisión Nacional de Seguros y
Fianzas autorización a nivel nacional)

FRANCISCO MARQUEZ
Director General & socio fundador de Pauta Arquitectos S.C.
Director General del área de supervisión, presupuestos y construcción (DECA Bienes Raíces & Fondo Inmobiliario)
Licenciado en Arquitectura (Universidad Iberoamericana)
Maestría en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (ITAM)
Diplomados y Cursos: APA (UNAM), Planeación, Programación y Presupuestación de la Construcción (ITC), Gestión de Proyectos de la Construcción (Universidad Iberoamericana)Autodesk University BIM (Las Vegas, Nevada)

COLABORADORES

JESUS ANTONIO MONTAÑO
Director de Finanzas del Desarrollo Rancho San Lucas.
Miembro del Colegio de Contadores.
Licenciatura: Contador Público (Centro Universitario de Mazatlán)
Maestría: Administración de negocios (UABCS)
Diplomado: Administración y Finanzas (ITESM), Fiscal (Cap. Fiscal, S.C.)
Cursos y Seminarios: Régimen Fiscal Personas morales no lucrativas (CEFA),
Fiscal Corporativo (IMCP, B.C.S.), NIF Marco Conceptual, Serie B y C (36 puntos DPC).

ALEJANDRINA SOLÓRZANO
Directora de Proyectos (Proyect)
Gerente de proyectos (M&R Cabo Developers)
Coordinador de Contenido (Land & Building Magazine)
Licenciatura en Arquitectura (CUAAD, UDG)
Diplomado: Planeación y Control Integral de Obra (Opus Ecosoft)
Autocad Workshop (STPS), Revit Architecture Workshop, Revit Architecture, Revit Structure y Revit MEP (Autodesk)

MISHAN ANDRE
Director de Operación Comercial Cabo Dream Homes Real Estate
Licenciatura en Finanzas (Cal State Northridge)
Certificación: CNE (Instituto Inmobiliario Global México, A.C.),
CONOCER (Gobierno del Estado de B.C.S. Secretaría de Turismo, Economía y Sustentabilidad)

MAURICIO ANAYA
Coordinador de Ventas y Analista de Datos (Engel & Völkers Snell Real Estate).
Miembro MLS y miembro de mesa directiva AMPI como tesorero (2019-2020)
Ingeniero en Mecatrónica por el Tec de Monterrey
Especialidad en automatización por Boise State University

IVAN MONROY
Broker Inmobiliario (IM bienes Raíces)
Miembro (MLS, AMPI)
Licenciado en administración de Empresas Turísticas (UNIVA)
Cursos: Transformación y Liderazgo (BOLD)
Máster de Negocios en Desarrollos Inmobiliarios (CCIE - AMPI)

COLABORADORES

FRANCISCO CAMPAS
Director General de Desarrollo Urbano (Ayuntamiento de Los Cabos)
Ex-Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de B.C.S. Sección Los Cabos A.C.
Presidente de la Junta de Honor de Asociación de Gerentes de Ingeniería y Mantenimiento de Los Cabos, A.C.
Miembro del Patronato de Bomberos de Cabo San Lucas, A.C.
Asesor en Tramitologia y Supervisión de Proyectos de Construcción.
Ingeniería Civil (UAS)
Diplomado en Desarrollo en Habilidades Gerenciales (ICAMI), Liderazgo Ambiental (SEMARNAT-PROFEPA), Calidad Total (STARWOOD).

VICTOR HUGO GREEN
Licenciado en arquitectura (UNAM)
Maestría en Valuación Inmobiliaria (UNIVA)
Curso: Valuación de Maquinaria (Asociación de Corredores Públicos) Seminarios: Administración del Desarrollo Urbano; Programa de Regulación del Uso del Suelo y Administración Urbana; Taller en Valuación Inmobiliaria (UAG).

HANS ABRAHAM VAZQUEZ
Delegado en Baja California Sur de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente
Lic. en Derecho en la Universidad de Pedregal. Especialidad en Derecho Corporativo
Maestría en Derecho Fiscal
Subdirector de Area en la Dirección de Enlace Delegacional
Diplomados en Derechos Humanos en Materia Fiscal, Impuestos Internacionales, Comercio Exterior y Aduanal, Inducción a la Administración Pública Federal y a la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente.

ALFREDO LIZARRAGA
Director General de Leads Agency
Socio fundador de ARCO Group Marketeniment
Socio fundador Caja Negra Mkt
Licenciado en Arquitectura (Universidad Autónoma Metropolitana)
Diplomado en Alta Dirección (IEE, Instituto de Especialización para Ejecutivos)
Diseñador y Productor de entretenimiento

LUIS JORGE CHAVEZ
Socio, director dcm (grupo diseño y construcción en movimiento)
Socio, director aurea (aurea diseño + construcción)
Socio, director imobe (inmobiliaria)
Estudios y formacin: Ingeniero (UDG)
Diplomado - Gun Gerente de Unidad de Negocio (UVM)
Metodologia app. Desarrollo de fortalezas gerenciales. Administracion profesional de proyectos. Dirección de operaciones. Certificado spin selling

ALEJANDRO RODRIGUEZ BALSA
Lic. en. Ciencias de la Comunicación y Posgrado en Marketing por la Universidad Anáhuac. Programa de Alta Dirección de la Universidad de Berkeley.
Fundador y Director de Interactia. Miembro de la Academia Mexicana de Comunicación.
Miembro del Consejo Directivo de la AMAP (Asociación Mexicana de Agencias de Publicidad) y de la IAB (Interactive Advertising Bureau).
Ha sido juez del Premio EFFIE (Premios a la eficiencia publicitaria) en tres ocasiones 2009, 2010 y 2011. Fue miembro de la Academia del Premio Internacional Ibest, y miembro del Consejo Consultivo de Internet World. Fue fundador y Director General de la Asociación Mexicana de Internet (AMIPCI).

land & building
MAGAZINE

DIRECCIÓN
Dirección General
Ing. Ricardo Reyes Sandoval
direccion@landandbuilding.com
Director Jurídico
Lic. Héctor Segovia-Tavera
hsegovia@landandbuilding.com
Director de Arte
Lic. Pedro Gutiérrez Lizárraga
pgutierrez@landandbuilding.com

COORDINACIÓN · ADMINISTRACIÓN
Coordinación Marketing
Ing. César Acostta Domínguez
cesar@landandbuilding.com
Coordinación Comercial
Arq. Alfredo Lizárraga
alfredo@landandbuilding.com

RELACIONES PÚBLICAS
Representante México y LATAM
Lic. Gustavo González

COORDINACIÓN
Coordinador de Secciones
Ing. Ricardo Reyes Sandoval
dirección@landandbuilding.com

Coordinador Tendencia Inmobiliaria
Mauricio Anaya
mauricioa@landandbuilding.com

Coordinación de Arquitectura
Arq. Alejandrina Solórzano
alejandrina@landandbuilding.com

Coordinador de Ingenieros
Ing. Francisco Campas
fcampas@landandbuilding.com

Agenda Académica
Ing. Jorge Maldonado
jorgem@landandbuilding.com

Agenda Urbana
Urb. Ussiel García Moreno
ussiel@landandbuilding.com

Sección Legal y Finanzas
Lic. Eduardo Tapia Zuckermann
etapia@landandbuilding.com

Eco-Tecnologías
Ing. Francisco Vargas Garibay
franv@landandbuilding.com

L&B

Edición y traducción Editorial
Ing. César Acostta Domínguez
Diego Escalante Talamás

WEB · DISEÑO · RRSS
Diseño Editorial
Lic. Pedro Gutiérrez Lizárraga
pgutierrez@landandbuilding.com
Mtra. Pilar Jiménez Pérez
pilar@landandbuilding.com
Diseño Web y RRSS
Strategix4

COLEGIOS · ASOCIACIONES · DIRECCIONES MUNICIPALES
Colegio de Ingenieros Civiles
de Los Cabos A.C.
Barra Mexicana de Abogados
Capítulo B.C.S
Instituto Municipal de Planeación Urbana (IMPLAN)
Dirección Municipal de Desarrollo Urbano

CONTACTO
info@landandbuilding.com
(624) 123 1309
(624) 157 0697
ventas@landandbuilding.com
www.landandbuilding.com

LAND AND BUILDING MAGAZINE. Año 2021, No. 05 es una publicación bimestral editada por INNOVACIÓN EN ARTE TECNOLÓGICO S.A. de C.V. Calle Las Palmas esquina Girasol, lote 1, Colonia Jacarandas, Cabo San Lucas BCS, 23473, Teléfono 624 157 0697, www.landandbuilding.com. Editor responsable: Ricardo Reyes Sandoval. Reservas de derecho al uso exclusivo No. en trámite, ISSN: en trámite, ambos otorgados por el Instituto Nacional del Derecho de Autor. Licitud de título y contenido No. en trámite, otorgado por la comisión calificadora de publicaciones y revistas ilustradas de la Secretaría de Gobernación. La presente publicación se terminó de imprimir en Noviembre del 2021 en los talleres de Fotolitográfica Argo, S.A. de C.V. Ubicada en Bolívar No 838, Col. Postal, Alc. Benito Juárez, C. P. 03410, CDMX.

Property Management,
una realidad profesional

Por Francisco Luna

Property Management a Professional Reality

Para poder entender la administración de propiedades como una realidad profesional, es imperante definir los siguientes tres conceptos:

•**Ocupación:** se define como el conjunto de funciones, obligaciones y tareas que desempeña un individuo en su trabajo, oficio o puesto de trabajo, independientemente de la rama de actividad donde esta se lleve a cabo y de las relaciones que establezca con los demás agentes productivos y sociales, determinados por la posición en el trabajo.

•**Profesión:** se refiere al empleo o trabajo que alguien ejerce y por el que recibe una retribución económica. Las Profesiones son ocupaciones que requieren de un conocimiento especializado, una capacitación educativa de alto nivel, control sobre el contenido del trabajo, organización propia, autorregulación, altruismo, espíritu de servicio a la comunidad y elevadas normas éticas. El modelo de ejercicio profesional se sustenta en tres pilares: la independencia de criterio profesional o autonomía facultativa, la responsabilidad del profesional y el control del ejercicio profesional.

To understand property management as a professional reality, it is imperative to define the following three concepts:

• **Occupation:** defined as the set of functions, obligations and tasks performed by an individual in his job, trade, or job, regardless of the branch of activity where it is carried out and the relationships established with other productive agents and social, determined by position at work.

• **Profession:** refers to the job or work that someone exercises and for which they receive financial compensation. Professions are occupations that require specialized knowledge, high-level educational training, control over job content, self-organization, self-regulation, altruism, a spirit of community service, and high ethical standards. The professional practice model is based on three pillars: the independence of professional criteria or optional autonomy, the responsibility of the professional and the control of professional practice.

Casa Bellissima, Cabo San Lucas, BCS
Luna Cabo Properties

• **Profesionalización:** la profesionalización es el proceso social mediante el cual se mejoran las habilidades de una persona o empresa para hacerla competitiva en términos de su ocupación u oficio, mediante el cual se transforma en una verdadera profesión de la más alta integridad y competencia.

Vale la pena señalar que la profesionalización puede aplicarse no solo a una persona, sino también a empresas que se han estado desempeñando en el marco de acciones más "caseras". Después de la profesionalización también podría comenzar a competir con las principales ligas de su campo.

Cuando una persona o una empresa se convierte en profesional, se deben comenzar a respetar ciertos códigos y regulaciones, debido al hecho de pertenecer, y que generalmente son propuestos y supervisados por asociaciones profesionales.

En Los Cabos, por la creciente inversión inmobiliaria, especialmente de desarrollos residenciales de alto nivel, la necesidad de un servicio profesional de administración de propiedades es preponderante para cumplir con las expectativas de desarrollo del destino.

Casa Finisterra, Cabo San Lucas, BCS
Luna Cabo Properties

¿Qué es y cómo funciona la administración de propiedades?

En Los Cabos, la inversión inmobiliaria, en su modalidad de villa de vacaciones, segunda casa o como gusten nombrarla, consta de varios pasos. No basta solo con la compra del mejor terreno, los meses invertidos en el diseño arquitectónico y la construcción con todo lo que esto conlleva. Una vez que te entregan tu casa surge la pregunta: ¿y ahora quién se encargará de todo lo relacionado con el reluciente nuevo hogar mientras los nuevos dueños están de regreso en su país.

Ahora, con el fin de que la experiencia de una segunda residencia sea memorable, hay que cuidarla de la mejor manera posible; entonces, ¿en manos de quién poner esta inversión millonaria? Es aquí donde la administración de propiedades juega un rol trascendental. Así que, hoy te contaré lo esencial que debes saber para dejar tu propiedad en las mejores manos.

¿Qué es la administración de propiedades?

Consiste en la realización de procesos necesarios para la buena gestión de todos los aspectos relacionados con la residencia:

1.Selección y administración de los recursos humanos, lo más importante, la gente que interviene día a día en el servicio relacionado con la casa.

2.Un adecuado plan de mantenimiento preventivo de todos y cada uno de los sistemas, equipos y materiales que hacen de esta residencia única.

3.Administración del recurso económico de la manera más eficiente, no buscando lo barato sino lo mejor: el mejor servicio (la gente mejor capacitada), los mejores contratistas expertos en su área y finalmente la eficiencia en el uso de la energía y el agua ya que estos, en Los Cabos, son de un alto costo.

4.Desarrollo de protocolos de seguridad, de prevención y de servicio que permitan a los inversionistas "relajarse y dormir bien".

5.Maximizar la rentabilidad del activo inmobiliario.

Casa Finisterra, Cabo San Lucas, BCS
Luna Cabo Properties

· **Professionalization:** professionalization is the social process by which the skills of a person or company are improved to make it competitive in terms of their occupation or trade by means of which it becomes a true profession of the highest integrity and competence.

It is worth noting that professionalization can be applied not only to a person, but also to companies that have been performing within the framework of more "home" actions. A focus on this aspect of a company can elevate one above competitors in the same filed.

When a person or a company becomes a professional, you must begin to respect certain codes and regulations, due to industry expectations that are generally proposed and supervised by professional associations.

In Los Cabos, due to growing real estate investment, especially in high-end residential developments, the need for a professional property management service is paramount to meet the development expectations of the destination.

What is property management and how does it work?

In Los Cabos, real estate investment, in its many forms such as vacation villas, second home or whatever you would like to call, consists of several steps. It is not enough to only rely on location, architectural design, and quality of construction to maintain a property's value. Once your house is finished, the question arises: now who will take care of everything related to the gleaming new home while the new owners are back in their country?

Now, for the second home experience to be memorable, you must take care of it in the best possible way; So, in whose hands to put this million-dollar investment? This is where property management plays a vital role. So, today I will tell you the essentials of property management in order to maximize the value and longevity of a property.

What is property management?

It consists of carrying out the necessary processes for the proper management of all aspects related to the residence:

1. Selection and administration of human resources, most importantly, the people who are involved in the everyday in the services related to the house.

2. An adequate preventive maintenance plan for each one of the systems, equipment and materials that make the residence unique.

Un profesional en administración de propiedades es un facilitador que representa valor agregado a la propiedad.

A property management professional is a facilitator who represents added value to the property.

Normalmente, lo anterior, se hace a través de una entidad o persona externa que se convierte en el nexo entre el dueño, el personal y profesionales mencionados en el párrafo anterior, quien tiene las siguientes funciones:

·Búsqueda y calificación del staff de la casa.

·Inspecciones periódicas para supervisión del staff y prestadores de servicios.

·Elaboración de contratos que se apeguen a la cambiante actualidad normativa en el ámbito laboral y de subcontratación de servicios protegiendo los intereses de los propietarios de las residencias.

·Asesoría y soporte legal en material laboral y contable.

·Comunicación fluida mediante la entrega de reportes mensuales, tanto del aspecto de la propiedad, así como del estado de las finanzas relacionadas con la operación de esta.

¿Porqué contar con un servicio de administración de propiedades?

Externalizar la administración de las propiedades tiene diversos beneficios. En primer lugar, permite a los inversionistas tener más tiempo libre para disfrutar de su villa vacacional y en general del paraíso de Los Cabos.

En segundo lugar, estos servicios permiten la realización de las gestiones que protegen la inversión y entregan asesoría experta en caso de inconvenientes.

En pocas palabras, un profesional en administración de propiedades es un facilitador que representa valor agregado a la propiedad en términos de eficiencia, ahorro, estado de conservación y rentabilidad.

3. Administration economic resources in the most efficient way, not looking for the cheap but the best, most experienced contractors that can be found in the area and finally the efficiency in the use of energy and water since these resources are scarce and expensive in Los Cabos.

4. Development of security, prevention and service protocols that allow investors to "relax and sleep well" when it comes to the safety of their property.

5. Maximize the profitability of the real estate asset

Normally, the above is done through an external entity or person who becomes the link between the owner, the staff and professionals mentioned in the previous paragraph, who has the following functions:

· Search and qualification of the house staff.

· Periodic inspections for the supervision of staff and service providers.

· Preparation of contracts that adhere to the changing current regulations in the workplace and outsourcing services, protecting the interests of the owners of the residences.

· Advice and legal support in labor and accounting material.

· Fluid communication through the delivery of monthly reports, both on the aspect of the property, as well as the state of finances related to the operation of this.

Why have a property management service?

Outsourcing property management has several benefits. First, it allows investors to have more free time to enjoy their vacation villa and Paraíso de Los Cabos in general.

Second, these services allow the carrying out of procedures that protect the investment and provide expert advice in case of inconveniences.

Simply put, a property management professional is a facilitator who represents added value to the property in terms of efficiency, savings, state of preservation, and profitability.

Luna Cabo MR
property management & rentals

Let us take care of your home
away from home as if it was our own.

info@lunapm.com
www.lunacabo.com
Carr. Transpeninsular km. 6.5
Int. A-1A Col. Cabo Bello, Cabo San Lucas, BCS, México

MEX:(624) 143-6435 / 37
USA: (619) 446-6466

Casa Bellamar, East Cape, BCS
Luna Cabo Properties

Property Management, una realidad en Los Cabos

Por Francisco Luna

Los Cabos es un paraíso, disfrutamos de sus playas doradas y mar azul turquesa, enmarcado por el desierto; acantilados de roca con vistas que te roban el aliento. Trescientos y tantos días soleados en promedio por año, cielos azules que se funden en el horizonte y un clima privilegiado rondando los 70 grados Fahrenheit varios meses del año.

Todos estos privilegios descritos en el párrafo anterior, ¿qué relación tienen con el tema de La Realidad del Property Management en Los Cabos?. Pues bien, estos factores que hacen de Los Cabos un destino único también tienen sus inconvenientes.

Realidad 1 – Formalidad

En los primeros años del desarrollo de Los Cabos, cuando no existían servicios de Property Management profesionales, era común que los inversionistas contrataran a individuos para el cuidado de sus casas a quienes les resolvían la vida, les daban trabajo, casa y dinero para pago de los gastos de su propiedad. Esta era una actividad informal, en la que no se ponía atención a la normatividad laboral y fiscal, lo que llevó a problemas legales para los inversionistas al paso de los años, así como a abusos de confianza por parte de los "cuidadores". Por un concepto de "economía" mal entendido, está práctica continúa a menor escala.

Lo descrito arriba también dio lugar a la idea de que ser property manager era fácil y significaba dinero rápido y por ende surgieron "administradores" quienes en la informalidad prestan este servicio con desconocimiento de la normatividad laboral y fiscal, poniendo en riesgo a sus clientes.

Por lo anterior, la realidad número uno para tomar en cuenta al momento de contratar un servicio de property management es la FORMALIDAD, es decir, se recomienda que contraten a empresas o individuos formalmente establecidos, que cumplan con la normatividad básica en material laboral y fiscal:

·Que tengan a sus colaboradores registrados en el seguro social.

·Que paguen impuestos.

The Reality of Property Management in Los Cabos

Los Cabos is a paradise, we enjoy its golden beaches and turquoise blue sea, framed by the desert, rock cliffs with breathtaking views. Three hundred-odd sunny days on average per year, blue skies that melt into the horizon, and a privileged climate hovering around 70 degrees Fahrenheit several months of the year.

All these privileges described in the previous paragraph, what relationship do they have with the subject of The Reality of Property Management in Los Cabos? Well, these factors that make Los Cabos a unique destination also have their drawbacks.

Reality 1 - Formality

In the first few years of the development of Los Cabos, when there were no professional Property Management services, it was common for investors to hire individuals to take care of their houses, give them work, a house and money to pay for their property expenses. This was an informal activity, in which no attention was paid to labor and tax regulations, which led to legal problems for investors over the years, as well as breaches of trust by the "caretakers". Due to a misunderstood concept of "economy", this practice continues on a smaller scale.

What was described above also gave rise to the idea that being a property manager was easy and meant quick money and therefore "administrators" emerged who in the informality provide this service with ignorance of labor and tax regulations, putting their clients at risk.

Therefore, the number one reality to take into account when hiring a property management service is FORMALITY, that is, it is recommended that they hire formally established companies or individuals, who comply with the basic regulations on labor and tax matters :

• That all employees are paying into social security.

• That all taxes are paid.

This will result in peace of mind for the investor, who will be able to sleep well at night.

Reality 2: Regular Maintenance

• Los Cabos has an ultraviolet radiation index as high as the Sahara desert; This, together with the average number of sunny days, directly impacts many of the materials used in the construction process.

• Which ones? Exterior coatings, stone materials in patios and terraces, wood, paint, etc. The discolor and wear the sealants that were applied for their protection eventually produce very noticeable erosion and must be reapplied and maintained.

Esto querido lector, redundará en paz mental para el inversionista, quien podrá "disfrutar y dormir bien".

Realidad 2 – Mantenimiento Preventivo

·Los Cabos tiene un índice de radiación ultravioleta tan alta como el desierto del Sahara; esto aunado al promedio de días soleados impacta directamente a muchos de los materiales utilizados en el proceso constructivo.

·¿A cuáles?: los recubrimientos exteriores: materiales pétreos en patios y terrazas; madera, pintura, etc., se decoloran y se desgastan los selladores que fueron aplicados para su protección produciéndose evidente erosión.

· El paisaje desértico rodea las zonas residenciales y campos de golf. El desierto es nido de toda clase de bichos: empezando por termitas, pasando por moscas, mosquitos y plagas que materialmente pueden devorar un jardín en cuestión de días.

· Durante el verano, cuando por pocos meses el clima es extremo, las temperaturas alcanzan los cien grados Fahrenheit y se puede pasar de condiciones de sequía a altos índices de humedad en una misma semana. ¿Esto cómo afecta?:

· El calor y la humedad producen que materiales sólidos como el concreto o la madera pasen por procesos de expansión y contracción lo que produce grietas en muros, techos, plafones, muebles, puertas, gabinetes y closets.

· El clima seco contribuye a resecar el aceite de los herrajes de puertas y ventanas, deteriorándolos en mucho menor tiempo que en climas templados.

· El clima seco contribuye a resecar el sellador alrededor de puertas y ventanas por lo que puede ser común que en una lluvia se presenten filtraciones por las esquinas o perímetro de las mismas.

· El promedio de lluvia anual en Los Cabos es bajo, pero cuando llueve generalmente es producto de un huracán o una tormenta tropical, por lo que es necesario tomar las medidas necesarias para evitar daños producidos por la fuerza del viento o por inundaciones. Aunado a esto el terreno arenoso predominante en el área tiene poca capacidad de absorción y se satura, lo que facilita escurrimientos que pueden llegar a causar daños a las estructuras.

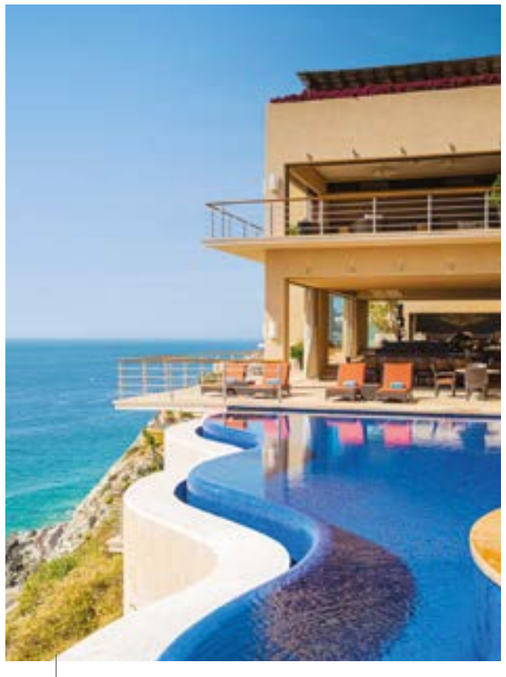
· Jack Cousteau llamó a El Golfo de California el Acuario del Mundo por su inigualable belleza, pero a la vez está catalogado como uno de los mares con mayor índice de salinidad. Definitivamente esto es un factor a considerar ya que es el precursor de altos niveles de corrosión que afectan a los elementos ornamentales de metal, así como a herrajes de puertas, ventanas y muebles.

Lo anterior conlleva a identificar a la segunda de las realidades: toda compañía o individuo que presta este servicio debe ofrecer un Plan de Mantenimiento Preventivo Integral.

Casa Finisterra, Cabo San Lucas, BCS
Luna Cabo Properties

El desierto es nido de toda clase de bichos: empezando por termitas, pasando por moscas, mosquitos y plagas que materialmente pueden devorar un jardín en cuestión de días.

The desert is a nest for all kinds of bugs: starting with termites, flies, mosquitoes and pests that can practically devour a garden in a matter of days.



Casa Bellisima, Cabo San Lucas, BCS
Luna Cabo Properties

• The desert landscape surrounds residential areas and golf courses. The desert is a nest for all kinds of bugs: starting with termites, passing through flies, mosquitoes and pests that can materially devour a garden in a matter of days.

• The desert landscape surrounds residential areas and golf courses. The desert is a nest for all kinds of bugs: starting with termites, flies, mosquitoes and pests that can practically devour a garden in a matter of days.

• Heat and humidity cause solid materials suchas concrete or wood to go through expansion and contraction processes which produce cracks in walls, ceilings, ceilings, furniture, doors, cabinets and closets.

• Dry weather causes the oils to dry out on window and door hardware, deteriorating them in much less time than in temperate climates.

• Dry weather also dries out the sealant around doors and windows, so it can be common during the rainy seasons to see leaks around the corners or perimeter of said places.

• The average annual rainfall in Los Cabos is low, but when it rains it is generally the product of a hurricane or a tropical storm, so it is necessary to take the necessary measures to avoid damage caused by the force of the wind or by floods. In addition to this, the predominant sandy soil in the area has little absorption capacity and becomes saturated, which facilitates runoff that can cause damage to structures.

• Jack Cousteau called the Gulf of California the Aquarium of the World for its incomparable beauty, but at the same time it is listed as one of the seas with the highest salinity index. This is a factor to consider as it is the precursor to high levels of corrosion that affect ornamental metal elements, as well as door, window and furniture hardware.

The foregoing leads to identifying the second of the realities: every company or individual that provides this service must offer a Comprehensive Preventive Maintenance Plan.

Arquitectura de Los Cabos; ¿un sello único en México?

Architecture in Los Cabos; a Hallmark of México?

Por Jacinto Avalos

El sello que mejor distingue a Los Cabos no es uno, tiene múltiples aristas que resumimos en dos caras y que son producto de:

- La efervescencia y el gran dinamismo de su economía.
- La rapidez con la cual la construcción va ocupando y modifica el territorio como reflejo del crecimiento económico y el patrón de tenencia de la tierra.
- La falta de articulación de las partes que se dan como mordidas de pirañas en un estanque por falta de planeación e infraestructura.
- Los muy fuertes contrastes excluyentes en calidad, costo y calidad de vida.
- La pluralidad en lenguajes, estilos arquitectónicos y modelos urbanos.
- La fragilidad y vulnerabilidad del medio ambiente y el paisaje.

La arquitectura que se construye en Los Cabos es diversa y contrastante. Su sello oscila entre un extremo definido por su ausencia en la abundante y cruda pobreza, que se quiere olvidar u ocultar, y el sello de la exclusiva y delicada opulencia que vende y aplaude la mercadotecnia turística. Hay entre ambos una gama de sellos producto de una creciente masa que aspira a colocarse en un nivel superior y que no alcanza a lograrlo. Cada uno de estos tres ámbitos tiene un sello que los distingue, y no se diferencian mucho de los que se producen en otras partes del país. Siguen los mismos patrones de producción y de inequidad.

The hallmark that best distinguishes Los Cabos is not one, it has multiple edges that we summarize in two faces and that are the product of:

- The effervescence and great dynamism of its economy.
- The speed with which construction occupies and modifies the territory as a reflection of economic growth and the land tenure pattern.
- The lack of articulation of the parts that occur like piranha bites in a pond due to lack of planning and infrastructure.
- The very strong exclusive contrasts in quality, cost, and quality of life.
- The plurality in languages, architectural styles, and urban models.
- The fragility and vulnerability of the environment and the landscape.

The architecture in Los Cabos is diverse and contrasting. Its uniqueness oscillates between an extreme defined by its absence in the abundant and raw poverty, which one wants to forget or hide, and the stamp of the exclusive and delicate opulence that tourist marketing sells and applauds. Between the two there is a range of expressions produced by a growing mass that aspires to be placed at a higher level and that does not reach it. Each of these three areas has a stamp that distinguishes them, and they do not differ much from those that occur in other parts of

Casa por Avalos Arquitectos y Asociados
Los Cabos, BCS

Los lenguajes arquitectónicos y la construcción de los tejidos urbanos expresan esa diversidad y reflejan esas imágenes correlativas.

Architectural languages and the construction of urban fabrics express that diversity and reflect those intertwined images.

La mayor parte de lo que se construye es mediocre o de mala calidad de diseño y de construcción. La excepción, suele localizarse en la franja costera o está invariablemente asociada a las actividades turísticas, donde es más frecuente encontrar la excelencia dentro de un espectro de altos costos.

Los lenguajes arquitectónicos y la construcción de los tejidos urbanos expresan esa diversidad y reflejan esas imágenes correlativas.

En un extremo del espectro se localiza la arquitectura, ya histórica, heredada de las idílicas imágenes del estilo mexicano californiano de Abelardo Rodríguez y Bud Parr mejor representado por Palmilla con su sello original; y el estilo hacienda, pueblito, palacete mexicano creación del diseñador Arthur Valdes bajo el patrocinio de Don Koll y posteriormente bien o mal imitado por cuanto desarrollo turístico inmobiliario ha seguido esa pauta. Se dice que el mercado es el que dicta los cánones y se continúan perpetuando, aunque cada vez con menor ímpetu.

Recientemente la producción arquitectónica ha roto con esa pauta y hace su aparición el estilo moderno, contemporáneo, de claro perfil comercial, versátil, ajeno al sitio, anodino y francamente arquitectónicamente mediocre en su mayoría.

Raro y escaso es el prototipo de arquitectura auténtica que se pudiera denominar propiamente Cabeña o Baja Californiana. Aquella que se adecua al clima desértico costero, respeta el paisaje y la topografía, que refleja genuinamente una preocupación por ser "ecológica", "sustentable", que se integra y que aporta armonía, que es original.

Hay características que subyacen en todas las tendencias que han existido o que se están construyendo y que permiten definir cierto sello de Los Cabos:

- Uso de pérgolas y balcones o terrazas.
- Albercas al infinito.
- Altura de habitaciones con techos cada vez más altos.
- Espacios interiores que fluyen al exterior.
- Uso de patios interiores y de azoteas.
- Paisajismo con vegetación desértica o su opuesto: tropical exuberante, cuando no está ausente.
- Alto consumo energético y automatización.
- Gusto por los mármoles y piedras naturales, en su defecto cerámicas.
- Seguridad y exclusividad con aislamiento.

the country. They follow the same patterns of production and inequality.

Most of what is built is mediocre or of poor design and construction quality. The exception is usually located on the coastal strip or is invariably associated with tourist activities, where it is more frequentto find excellence within a spectrum of high costs.

Architectural languages and the construction of urban fabrics express that diversity and reflect those intertwined images.

At one end of the spectrum is located the architecture, already historic, inherited from the idyllic images of the Californian Mexican style of Abelardo Rodríguez and Bud Parr best represented by Palmilla with his own original signature; and the hacienda style, small town, Mexican palace created by the designer Arthur Valdes under the sponsorship of Don Koll and later, well or badly imitated, much of the real estate tourism development in Cabo has followed that pattern. It is said that the market is the one that dictates the canons and continues to perpetuate, although each time with less impetus.

Recently the architectural production has broken with that pattern and makes its appearance the modern, contemporary, clear commercial profile, versatile, off-site, anodyne and frankly a mostly mediocre architecture style

Rare and scarce is the prototype of authentic architecture that could be called "Cabeña" or Baja Californian. The one that adapts to the coastal desert climate, respects the landscape and topography, which genuinely reflects a concern to be "ecological", "sustainable", which integrates and brings harmony, which is original.

There are characteristics that underlie all the trends that have existed or are being built and that allow to define a certain seal of Los Cabos:

- Use of pergolas and balconies or terraces.
- Infinity pools.
- Height of rooms with higher and higher ceilings.
- Interior spaces that flow to the outside.
- Use of interior patios and rooftops.
- Landscaping with desert vegetation or its opposite: lush tropical, when it is not absent.
- High energy consumption and automation.
- Taste for marbles and natural stones, failing ceramics.
- Security and exclusivity with insulation.

Los valores paisajísticos, conforme avanza la mancha urbana, la vorágine urbanizadora, van desapareciendo o se alteran hasta quedar irreconocibles.

The landscape values, as the urban stain advances, the urbanizing maelstrom, disappear or are altered until they are unrecognizable.

Pero también hay características de Los Cabos que le imprimen otro sello:

- La vegetación y paisajes naturales en vías de aniquilación.
- La falta y desprecio por el espacio público.
- Las calles sin pavimentación y con mucho polvo después reemplazadas por concreto sin vegetación.
- La falta de equipamiento adecuado y en buen estado.
- La concentración de los centros de abasto lejos de las zonas de consumo de los económicamente más débiles.
- La ausencia de centralidad, autonomía, diversidad de usos y jerarquía en la estructura urbana.
- La falta de agua y drenaje para la población en general, no la de los turistas.
- Los lotes baldíos y basureros en la vía pública.
- La infraestructura insuficiente, endeble y visiblemente de mala calidad.
- El caos sobre todo cuando llueve o hay huracanes.
- La desintegración social.

Los valores paisajísticos, conforme avanza la mancha urbana, la vorágine urbanizadora, van desapareciendo o se alteran hasta quedar irreconocibles. De los ejemplos más claros de depredación lo son: la cuenca del Chileno, el corredor turístico, el Tezal, el Zacatal o Cabo Fierro. Prácticamente todo el territorio.

Desde el punto de vista urbano contrastan por un lado las áreas de desarrollos turísticos integralmente planeadas donde suele predominar el orden, el control, la consistencia, las reglas de diseño con una imagen férrea y arbitraria y por el otro lado el resto de la mancha urbana, sin importar el nivel socio económico, donde también salta a la vista la falta de respeto a la hidrografía, la topografía, pero se agrava por la ausencia de criterios urbanísticos en el trazo y armado de las vialidades, por los caprichos caóticos de edificios y espacios discordantes. Un concierto cacofónico y caótico.

A pesar de todo ello el sello de Los Cabos es único y afortunado en algunos sentidos.

But there are also characteristics of Los Cabos that make it “unique”:

- The vegetation and natural landscapes in the process of annihilation.
- The lack and contempt for public space.
- The streets without paving and with a lot of dust later replaced by concrete without vegetation.
- The lack of adequate equipment and in good condition.
- The concentration of supply centers away from the consumption areas of the economically weaker.
- The absence of centrality, autonomy, diversity of uses and hierarchy in the urban structure.
- The lack of water and drainage for the general population, not that of tourists.
- Vacant lots and garbage dumps on the public road.
- Insufficient, flimsy and visibly poor-quality infrastructure.
- Chaos especially when it rains or there are hurricanes.
- Social disintegration.

The landscape values, as the urban stain advances, the urbanizing maelstrom, disappear or are altered until they are unrecognizable. Of the clearest examples of predation are the Chilean basin, the tourist corridor, the Tezal, the Zacatal or Cabo Fierro. Practically the entire territory.

From the urban point of view contrast on the one hand the areas of integrally planned tourist developments where order, control, consistency, design rules with an iron and arbitrary image usually predominate and on the other hand the rest of the urban spot, regardless of the socio-economic level, where the lack of respect for hydrography is also obvious, the topography, but it is aggravated by the absence of urban criteria in the layout and assembly of the roads, by the chaotic whims of buildings and discordant spaces. A cacophonous and chaotic concert.

Despite all this, the hallmarks of Los Cabos are unique and fortunate in some ways.

AVALOS
ARQUITECTOS
Y ASOCIADOS

MEET MEXICO’S LEADING
ARCHITECTURE, DESIGN
& CONSTRUCTION FIRM

ARCHITECTURE | PROJECT DEVELOPMENT | CONSTRUCTION
LANDSCAPE ARCHITECTURE | INTERIOR DESIGN | PROJECT MANAGEMENT
PROPERTY MANAGEMENT | URBAN PLANNING | URBAN DESIGN

Camino del Pedernal 160 Pedregal,
Cabo San Lucas Baja California Sur, 23453, Mexico

+ 52 (624)143 1440
+ 52 (624) 143 1347

www.avalosarquitectos.com
@avalosarquitectos

Interiorismo y Procesos de Obra

Por Francisco Márquez

La conserva del interiorismo de un inmueble, es producto de una buena ejecución de la estructura, planeación de las instalaciones y de una correcta secuencia de los procesos de obra. Un buen interiorismo es reflejo de una obra civil bien ejecutada y planeada, solo así los acabados tendrán su óptimo comportamiento. En este artículo se va a explorar cómo garantizar la correcta ejecución, calidad, funcionamiento y conservación de los interiores.

Obra negra y gris:

Las uniones de elementos estructurales, muros con castillos, encofrado de instalaciones, juntas frías, impermeabilizantes integrales en los elementos estructurales en niveles freáticos o cisternas, colado de elementos monolíticos y separaciones de colindancias, son puntos son clave para evitar vicios ocultos como: salitres, filtraciones, en caso de sismos evitar fisuras, grietas en muros, losas o choques entre edificios. Si por alguna razón estos procedimientos no se llevaron a cabo correctamente hay que mantenerlos bajo observación.

Pendientes en losas, boquillas, patios, baños, áreas de lavado y estacionamientos, goteros en losas, ventanas y muros. El agua es el enemigo #1 de las edificaciones y el impermeabilizante no lo puede todo, por eso hay que revisar pendientes de absolutamente todo, de lo contrario, se va a generar humedad y en el peor de los casos goteras. Para saber como resolver los problemas, hay que saber de su origen y cuando se trata de agua solo hay una regla, el agua no corre contra pendiente.

Interior Design and Construction Processes

The preservation of the interior design of a property is the product of a good execution of the structure, planning of the facilities and a correct sequence of work processes. A good interior design reflects a well-executed and planned civil work, only then will the finishes have their optimal performance. This article is going to explore how to guarantee the correct execution, quality, operation, and conservation of the interiors.

Structure and Arrangement:

The unions of structural elements, walls with castles, formwork of facilities, cold joints, integral waterproofing in the structural elements in phreatic levels or cisterns, casting of monolithic elements and adjoining separations, are key points to avoid defects hidden such as: saltpeter, leaks, in case of earthquakes avoid fissures, cracks in walls, slabs or collisions between buildings. If for any reason these procedures were not carried out correctly, they must be kept under observation.

Slopes in slabs, nozzles, patios, bathrooms, laundry areas and parking lots, drippers in slabs, windows, and walls. Water is the #1 enemy of buildings. Waterproofing cannot do everything, so you have to check the slopes of absolutely everything, otherwise, moisture will be generated and in the worst-case leaks. To know how to solve problems, you have to know their origin and when it comes to water there is only one rule, the water does not run against the slope.

Plomos, niveles y trazos son clave para que nuestros acabados en piso, muro, cancelerías, herrería y muebles fijos entren correctamente en los espacios. Muros mal plomeados nos provocan acabados muy gruesos (hasta de 5 cm) y eso nos provoca que a la larga los yesos o aplanados truenen fácilmente y tendrás que ser sustituidos. Al tener estos descuadres en la obra negra-gris provoca que los accesorios como puertas, closets, cocinas cancelerías etc. no entren correctamente o a la fuerza y provoquen ajustes y detalles que bajan la calidad y/o provoquen futuros vicios ocultos.

Instalaciones:

En las instalaciones se observa la planeación y documentación, las trayectorias de las instalaciones, los registros y los ductos horizontales y verticales son la base de todo y deben de ser registrables. Por otro lado, la documentación como planos As-build, memorias, guías mecánicas y garantías de equipos nos ayudan a identificar como proceder y poder realizar reparaciones como remodelaciones del mismo inmueble.

Obra blanca:

Los acabados finos son la finalidad, en la medida que tu planeación y ejecución de obra tengan las consideraciones de conservación correctas, los interiores solo se deterioraran por uso, tráfico o daño y eso lo podemos prever con la calidad de los materiales y su correcta manipulación. En la obra promedio los acabados son indicadores del nivel socio económico de la obra. Aquí es en donde le podemos invertirle desde $2,000 m2 hasta $20,000 m2. Cuando evaluamos los interiores, surge la necesidad diferenciar los porcelanatos de las losetas cerámicas, madera de melaminas, granitos de fórmicas, si es carpintería o aglomerados, al delatar la calidad de los materiales podemos determinar si tenemos que proyectar mantenimientos constantes, vidas útiles de los materiales, altos y bajos tráficos de los espacios etc. La clave es poder dar un dictamen acertado para poder proyectar cada cuando requiere su mantenimiento o de plano remodelación.

Si bien dicen que lo que está bien hecho dura para siempre, quizás no lo sea así, pero si para la vida útil de los materiales. Es muy importante notar que las cosas se tienen que hacer bien a la primera y entender los problemas de raíz.

Mortar technique, levels and lines are key so that our finishes on the floor, wall, gates, ironwork, and fixed furniture enter correctly in the spaces. Poorly plumbed walls give us very thick finishes (up to 5 cm) and that causes us that in the long run the plasters or flattened ones will crack easily and will have to be replaced. Having these mismatches in the black-gray work causes accessories such as doors, closets, kitchens, doors, etc. do not enter correctly or by force and cause adjustments and details that lower the quality and / or cause future hidden defects.

Facilities:

With regards to facilities, planning and documentation are observed. The trajectories of the facilities, the registers and the horizontal and vertical ducts are the basis of everything and must be registrable. On the other hand, documentation such as As-build plans, reports, mechanical guides, and equipment warranties help us to identify how to proceed and be able to carry out repairs such as remodeling of the same property.

Finishing Touches:

Fine finishes are relatively easy, as long as your planning and execution of work have the correct conservation considerations. The interiors will only deteriorate due to use, traffic, or damage and that we can foresee with the quality of the materials and their correct handling. In the average work, the finishes are indicators of the socio-economic level of the work. This is where we can invest from $ 2,000 m2 to $ 20,000 m2. When we evaluate the interiors, the need arises to differentiate porcelain tiles from ceramic tiles, melamine wood, formic granites, if it is carpentry or agglomerates, by revealing the quality of the materials we can determine if we must project constant maintenance, useful lives of the materials, high and low traffic of spaces etc. The key is to be able to give an accurate opinion to be able to project each time it requires maintenance or remodeling.

Although they say that what is well done lasts forever, it may not be so, but it does for the useful life of the materials. It is very important to note that things have to be done right the first time and understand the root problems.

MARKETING
DIGITAL
ESPECIALIZADO
4business • 4realestate • 4developments
STRATEGIX4
La estrategia es primero
Carr. Transpeninsular km 24.5 • Cerro Colorado • San José del Cabo
strategix4.mx • hola@strategix4.mx • (624) 166 7345

Procesos de Operación y Mantenimiento

Por Ricardo Reyes

Como cualquier elemento físico en este planeta, los activos inmobiliarios sufren desgaste y descomposturas con el paso del tiempo. Algunos antes otros después, pero al final del día sucederá. Cuando rentamos, compramos, construimos u operamos alguna propiedad de cualquier tipo ya sea comercial, industrial o habitacional, esta requerirá de mantenimiento constante y obligatorio, y debemos entender que cuando algo es nuevo, es el mejor momento para comenzar con nuestros programas de mantenimiento preventivo. Pero ¿cómo?, ¡si es nuevo!, si no falla.... hasta que falle. Este es el error más común incluso en operadores de propiedades experimentados como hoteles o plazas comerciales que cuentan con un equipo especifico de mantenimiento. Imaginen lo que sucede en un condominio o en su propia casa: un desastre.

Y es que es complicado en nuestra cultura latina entender que un activo siempre requiere de mantenimiento desde el día uno de su adquisición, el cual deberá ser preventivo y correctivo, y además ser ejecutado por un equipo multidisciplinario de especialistas. Así es, entendamos que un "maistro" es el peor enemigo de un sistema, y digo sistema porque un edificio es un conjunto de múltiples sub-sistemas y procesos que hacen un todo, pero como queremos ahorrar siempre terminan viéndose peor y envejeciendo lastimosamente con parches.

Operation and Maintenance Processes

Like any physical element on this planet, real estate assets suffer wear and tear over time. Some faster than others, but at the end of the day it will happen. When we rent, buy, build, or operate any property of any kind, whether commercial, industrial, or residential, it will require constant and mandatory maintenance. We must understand that when something is new, it is the best time to start our preventive maintenance programs. But how? If it's new! It doesn't fail.... until it fails. This is the most common mistake made even by experienced property operators such as hotels or shopping malls that have a specific maintenance team. Imagine what happens in a condo or in your own home: a disaster.

It is difficult in our Latino culture to understand that an asset always requires maintenance from day one of its acquisition, which must be preventive and corrective, and be executed by a multidisciplinary team of specialists. That's right. Let's understand that a "maestro" is the worst enemy of a system, and I say system because a building is a set of multiple sub-systems and processes that make up a whole, but since we want to save, they always end up looking worse and aging pitifully with patches.

Con el paso de los años y más de 20 años de experiencia en la construcción, operación y mantenimiento de todo tipo de propiedades en México y Estados Unidos, sin lugar a duda puedo asegurar que los procesos de mantenimiento inician a partir del día uno y son con un equipo técnico básico. Este equipo deberá ser personal técnico con al menos certificaciones puntuales de disciplinas básicas, los cuales pueden operar acciones de mantenimiento preventivo con herramientas menores con procedimientos diarios y calendarizados como marcan los manuales de operación para equipos hidráulicos, filtros, limpiezas, revisiones, pintura etc.

Los trabajos de mantenimiento especializado y calendarizado no deberán ejecutarse por el equipo técnico básico ya que son sistemas que requieren de un grado alto de conocimiento técnico, especialización y muy probablemente de ingenieros y empresas especializadas. Si crees que eso se escucha caro, espera a que se descomponga y lo tengas que comprar nuevo.

Este tipo de trabajos calendarizados pueden ser equipos de aire acondicionado, impermeabilización, sistemas de automatización, electricidad, sistemas de bombeo, audio, video, sistemas presurizados de agua o calefacción, iluminación, sistemas de gas LP, etc. Cuando dejamos estos trabajos en manos de personas sin el conocimiento técnico puedo asegurar que fallarán y peor aun no darán el máximo rendimiento de su vida útil los equipos.

Un proceso es una secuencia de acciones que se llevan a cabo para lograr un fin determinado, y este debe ser metodológico para los sistemas de una casa, negocio o industria. Desafortunadamente es muy común encontrarme con equipos de mantenimiento que regularmente no cumplen con las necesidades mínimas indispensables para la operación de una propiedad, y es que para este fin, es mil veces más recomendable tener empresas externas especializadas que un equipo

Speaking from over 20 years of experience in the construction, operation and maintenance business for all types of properties in Mexico and the United States, without a doubt, I can assure you that the maintenance processes start from day one and begins with just a simple technical team. This team must be technical personnel with, at the very least, specific certifications in basic disciplines, which can operate preventive maintenance actions with minor tools with daily scheduled procedures as indicated in the operation manuals for hydraulic equipment, filters, cleaning, revisions, painting, etc.

The specialized and scheduled maintenance work should not be carried out by the basic technical team since they are systems that require a high degree of technical knowledge, specialization and most likely engineers and specialized companies. If you think that sounds expensive, wait until it breaks down and you must replace it with another unit.

This type of scheduled work can be maintenance for air conditioning equipment, waterproofing, automation systems, electricity, pumping systems, audio, video, pressurized water or heating systems, lighting, LP gas systems, etc. When we leave these jobs in the hands of people without technical knowledge, I can assure you that they will fail and even worse, the equipment will not give maximum performance and will live a much shorter life.

A process is a sequence of actions that are carried out to achieve a certain end, and this must be methodological for the systems of a house, business, or industry. Unfortunately, it is very common to find maintenance teams that regularly do not meet the minimum essential needs for the operation of a property, and it is because for this reason, it is a thousand times more advisable to have specialized external companies than a team of regular

de “chavos” de planta, y la razon es sencilla: Desconocen la operación técnica de los equipos, no estan formados y certificados para ello, desconocen las normas técnicas aplicables y peor aun los riesgos físicos que corren y los accidentes que ocasionan por su imprudencia.

Los responsables del mantenimiento estan para prevenir, para mantener y operar los edificios no importa el tamaño de estos, a esto se le llama mantenimiento preventivo y las acciones calendarizadas podemos llamarles mantenimiento especializado recurrente. Pero, ¿qué pasa cuando algo ya falló, cuando algo ya tronó o bien ya no sirve? Mi sugerencia es llamar al equipo de fuerzas especiales, o lo que yo llamo “cirugia a corazón abierto” y aquí los equipos de mantenimiento salen sobrando. Aquí ya no podemos guiarnos por la recomendación de nuestro equipo básico, más bien sugiero llamar a un especialista, regularmente es un ingeniero civil, ingeniero electromecánico o ingeniero industrial, para que haga un análisis, un diagnóstico y nos de una respuesta a una necesidad puntual, mismo que sugiero se contrate con una empresa que pueda dar garantía por escrito, y cuando digo empresa me refiero a una persona moral representante de la marca.

Aprendamos de nuestros vecinos del norte, sus casas, sus centros comerciales, sus calles y en general, ¿todo está bonito verdad?, bueno les recuerdo que los electricistas y plomeros son de los servicios más caros allá, y es que hay una pequeña diferencia: Tienen licencia para ejercer su actividad.

Es complicado en nuestra cultura latina entender que un activo siempre requiere de mantenimiento desde el día uno de su adquisición, el cual deberá ser preventivo y correctivo, y además ser ejecutado por un equipo multidisciplinario de especialistas.

It is difficult in our Latino culture to understand that an asset always requires maintenance from day one of its acquisition, which must be preventive and corrective, and be executed by a multidisciplinary team of specialists.

handymen. The reason is simple: They lack the knowledge for the technical operation of the equipment, they are not trained and certified for it, they do not know the applicable technical standards and even worse the physical risks they run and the accidents they cause due to their recklessness.

Those responsible for maintenance are to prevent, to maintain and operate the buildings no matter their size, this is called preventive maintenance and scheduled actions can be called recurrent specialized maintenance. But what happens when something has already failed, when something has already thundered or is no longer useful? My suggestion is to call the special forces team, or what I call “open heart surgery” and here the maintenance teams are in excess. Here we can no longer be guided by the recommendation of our basic equipment, rather I suggest calling a specialist, regularly it is a civil engineer, electromechanical engineer or industrial engineer, to make an analysis, a diagnosis and give us an answer to a specific need. , which I suggest is contracted with a company that can give a written guarantee, and when I say company I mean a legal person representing the brand.

Let’s learn from our northern neighbors, their houses, their shopping centers, their streets and in general, all this nice truth? Well, I remind you that electricians and plumbers are the most expensive services there, and there is a small difference: They are licensed to carry out their activity.

PROYECT

DESIGN & INTEGRAL CONSTRUCTION

YOUR LOCAL EXPERT

We are honest and professional, this takes us beyond providing construction or maintenance services, we have very hight values of commitmentand loyalty. We are the only company with KAIZEN values of continuos improvement, our TOTAL QUALITY systems encourages us to do everything better even when nobody sees us, and we work with JIT (just in time) to get things done at the right time. To achieve this it is not enough to write it, we are specialized Engineers, Architects, Graduates and Technicians with the highest capacity in the luxury market of Los Cabos, professionalism is not formed in the school, it is forged with passion and experience.

DESIGN & PROJECT

CONSTRUCTION

ARCHITECTURE

STEEL

STRUCTURAL DESIGN

COORDINACION@PROYECT.MX

6241221551

WWW.FACEBOOK.COM/CABOPROYECT/

Trabajos preventivos vs Correctivos

Por Ricardo Reyes

Una vez que hemos entendido la importancia del cuidado y mantenimiento de nuestras propiedades, debemos definir y entender lo que son cada uno de ellos. Básicamente se dividen en dos grandes grupos, trabajos preventivos que como su nombre lo dice son acciones que evitan una posible falla, y los trabajos correctivos son aquellos que requieren de una reparación.

Los trabajos preventivos son acciones tan sencillas como la limpieza de la regadera para evitar el sarro o hasta cosas complejas como la revisión de los interruptores termo magnéticos para verificar su funcionamiento. Se requiere de personas muy diferentes para cada tipo de acción, sin embargo, estos trabajos siempre serán preventivos y basta con seguir los protocolos del fabricante y poner en funcionamiento nuestros manuales de operación. Estos tipos de trabajo regularmente tienen un costo semanal o mensual y se considera un gasto recurrente. Estos pueden ser el servicio de jardinería, limpieza de albercas o pulido de pisos. Son acciones que no se pueden dejar para después, pero ¿cuántas veces nos hemos preguntado como están nuestras cañerías o cómo esta el contacto del aire acondicionado, o el filtro del monomando de la regadera? Todas estas acciones son preventivas, y deben ser atendidas, por técnicos, plomeros, eléctricos, ingenieros y muchos trabajadores para cada especialidad.

Pero ¿quién coordina todo esto?, ¿cómo saber cuándo toca qué?, o ¿si se nos olvida quién y cuándo lo hizo? Por ello la importancia de una administración de propiedades o un property management especializado en mantenimiento de propiedades, ya que se deberá gestionar bajo un estándar o sistema los procesos integrales de mantenimiento. Sucede lo mismo que con los técnicos, debemos tener cuidado de las empresas improvisadas o de los “handy man”. Recordemos que los activos inmobiliarios son el bien más caro de cualquier persona física o entidad moral, por tal motivo es importante tener una empresa a cargo para todo el mantenimiento preventivo de nuestras propiedades, como puede ser:

- Limpieza.
- Jardinería.
- Albercas.
- Aires Acondicionados.
- Sistemas Hidráulicos.
- Sistemas Eléctricos.
- Sistemas Especiales y Gas.

Preventive Maintenance vs Corrective Maintenance

Once we have understood the importance of the care and maintenance of our properties, we must define and understand what each of them are. Basically, they are divided into two large groups, preventive works that, as the name says, are actions that prevent a possible failure, and corrective works which are required to repair and already built structure

Preventive works are actions as simple as cleaning the shower to avoid scale or even complex things such as checking the thermo-magnetic switches to verify their operation. Very different people are required for each type of action; however, these jobs will always be preventive in nature. It is enough to follow the manufacturer’s protocols and put our operating manuals into operation. These types of jobs have a regular weekly or monthly cost and are considered a recurring expense. These can be landscaping, pool cleaning, or floor polishing. They are actions that cannot be left for later, but how many times have we asked ourselves how are our pipes or how is the air conditioning contact, or the filter of the shower mixer? All these actions are preventive, and must be taken care of, by technicians, plumbers, electricians, engineers, and many workers for each specialty.

But who coordinates all this? How do we know when to pay, and for what? Or if we forget, who did it and when? For this reason, the importance of a property administration or a property management specialized in property maintenance since the integral maintenance processes must be managed under a standard or system. It is the same as with technicians, we must be careful of improvised companies or “handy man”. Let us remember that real estate assets are the most expensive asset of any individual or legal entity, for this reason it is important to have a company in charge of all the preventive maintenance of our properties, such as:

Los servicios correctivos son aquellos que requerimos de empresas que regularmente son constructoras o proveedores especializados que nos ayudarán con alguna demolición, reparaciones mayores de fugas o goteras, sustitución de tuberías o equipos mayores y que en algunos casos requerimos inclusive alguna licencia de construcción o permiso especial para hacer el trabajo. Estos pueden ser:

- Reparación de Fallas Estructurales.
- Trabajos de Obra Civil.
- Trabajos Eléctricos de Media Tensión.
- Cambio de Sistemas Electromecánicos.
- Sistemas Hidráulicos y Sanitarios.
- Demoliciones y Cortes.
- Remodelaciones.
- Adaptaciones.

Para este tipo de trabajos, mi sugerencia es recurrir a una empresa constructora con experiencia comprobable. Estas empresas todos los días hacen este tipo de actividades por lo que es muy probable que su equipo este familiarizado con los que se requiere. Además, que son empresas grandes que cuentan con toda la infraestructura y equipo necesario para hacerlo. ¿Te preocupa que sea más caro? La verdad es que no, al final del día nos quitan muchos dolores de cabeza y ellos saben cómo se hace. Como siempre la misma recomendación, visita sus oficinas, pide referencias, revisa su información y como siempre digo, lo barato sale caro y en este tema, muy caro, así que aprendamos a contratar a los verdaderos profesionales.

- Cleaning
- Gardening
- Pool Cleaning
- Air Conditioning
- Hydraulic Systems
- Electric Systems
- Special Systems(gas)

Corrective services are those that we require from companies that are regularly builders or specialized suppliers that will help us with any demolition, major repairs of leaks or leaks, replacement of pipes or major equipment and that in some cases we even require a construction license or special permit to do the job. These might be:

- Reparación de Fallas Estructurales.
- Structural Repair
- Civil Works
- Medium Voltage Electrical Work
- Replacement of Electromechanical Systems
- Hydraulic and Sanitary Systems
- Demolitions
- Remodels
- Adapations

For this type of work, my suggestion is to turn to a construction company with verifiable experience. These companies do these types of activities every day, so it is very likely that a team is familiar with what is required. In addition, they are large companies that have all the infrastructure and equipment to properly carry out the type of job needed. Are you worried that it will be more expensive? The truth of the matter is that you will save yourself a lot of time and effort if you just hire and company that specializes in the specific job needed. As always, I give the same recommendation, visit their offices, ask for references, review their information and as I always say, cheap work now is expensive work later and in this matter, very expensive, so let's learn to hire the true professionals.

PROYECT
DESIGN & INTEGRAL CONSTRUCTION

If we know how to build it,
we know how to maintain it.

PROPERTY MANAGEMENT

PROPERTY DIAGNOSIS AND GENERAL CONDITION
GARDENING
CARPENTRY
HURRICANE PROTECTIONS
ELECTRIC SYSTEM
PREVENTIVE MAINTENANCE OF VEHICLE
SPECIALIZED FINE CLEANING
INTERIOR AND EXTERIOR FUMIGATION
LP AND NATURAL GAS SYSTEM
ELECTROMAGNETIC SYSTEM
AIR CONDITIONER SYSTEM
AUTOMATION AND NETWORKS

ANNUAL SCHEDULED PREVENTIVE WORK PROGRAM
MAINTENANCE AND CLEANING OF POOLS AND JACUZZIS
ALUMINUM WORKS
HOME APPLIANCES
SOLAR ENERGY SYSTEMS
SEASONAL ASSEMBLY AND DISASSEMBLY

info@**proyect**.mx
(624) 122 1551
Girasol, Col. Jacarandas
Cabo San Lucas, BCS
CP 23471
www.**proyect**.mx

El Arte en las Propiedades

The Art in Properties

Por Ticia Alvarez y Pedro Gutiérrez

En este artículo queremos compartir un aspecto muy especializado que se da en el sector inmobiliario residencial. Dentro del diseño interior de un espacio nuevo o una remodelación hay un punto muy importante, el arte para propiedades. Como sabemos se invierte en un terreno en determinado desarrollo, en diseño arquitectónico, se escoge quien llevará a cabo la construcción, invertimos en materiales de calidad así como acabados, todo con la idea de hacer un lugar muy personalizado para los dueños quienes finalmente vivirán y disfrutarán del mismo.

El diseño interior de este espacio es un aspecto fundamental y dentro de esta etapa un tema muy importante es el arte. Podemos hablar de pintura, escultura, intervenciones de objetos y en la misma construcción. Esto es finalmente el sello que cada dueño da a su residencia personificándolo como su lugar especial.

In this article we want to share a very specialized aspect that can be observed in the residential real estate sector. Within the interior design of a new space or a remodel, the art on the walls can be a major aspect of the design. As you know when we choose to invest in a piece of land we control every aspect of the construction, we invest in quality materials as well as finishes, all with the idea in mind of making a very personalized place for the owners who will live and enjoy the finished product.

The interior design of said space is a fundamental aspect and within this stage it is important to consider art. We can talk about painting, sculpture all manners of objects in the same construction. This is the final mark that each owner etches on their residence, personifying it as his special place.

Casa Bellissima, Cabo San Lucas, BCS
Luna Cabo Properties

Un diseñador se encarga que los espacios en un proyecto alcancen el máximo potencial. Si bien entendemos que la parte artística en los proyectos, por su naturaleza , se maneja mediante características y conceptos intangibles, es aquí donde el diseñador debe integrar el conjunto premeditado de elementos que conformarán el espacio. Tanto en un proyecto nuevo como de remodelación, se debe desarrollar un proceso cronológico para llevar a cabo una integración de forma exitosa.

En primer lugar, es conveniente conocer al cliente. El diseñador se encargará de encuestar al cliente, empatizar a un nivel subconsciente y sensorial, para de esta forma entender lo que el cliente quiere vivir. Se explorarán los intereses, las metas, los gustos y las peculiaridades de cada caso. Es pertinente crear una relación de confianza para que el cliente se sienta con la seguridad de expresarse genuinamente. Esto solo se logra mediante un tacto humano. Con esta información en mente procedemos a familiarizarnos con el espacio, las características y elementos (tangibles e intangibles) que conforman el proyecto. A partir de aquí el diseñador debe analizar las ofertas artísticas para identificar aquellas que cumplen con las metas del cliente. Como consecuencia florece una relación solidaria entre el cliente, su proyecto y la obra plástica.

Hay proyectos que logran esta relación desde el diseño de los espacios arquitectónicos; tienen un lugar pensado para una escultura que da el ambiente o tema a lugares específicos, por ejemplo un patio, una terraza que con las vistas al mar de Los Cabos dan un marco perfecto a una obra.

También una pintura provoca acentos de tema y color a una estancia, viste una recamara o estudio donde podemos crear un espacio de descanso o reflexión. Aquí lo importante es la conexión que genera el arte en los propietarios de las casas, de qué le habla cada creación y porque vive ahí. Esta relación es la que la mayoría de los artistas buscan provocar y es el motivo principal de adquirir obra artística.

Cada objeto de arte está por una razón y éste debe de hablar del dueño, es un aspecto importante que hace de cada casa un lugar único donde estas piezas hablan del carácter y personalidad de quien las adquiere.

A designer ensures that the spaces in a project reach their maximum potential. Although we understand that the artistic part in projects, by its nature, is handled by intangible characteristics and concepts, it is here where the designer must integrate the premeditated set of elements that will make up the space. In both a new construction and a remodel project, a meticulous process must be developed to carry out a successful integration.

First, it is important to know the customer. The designer will oversee surveying the client, empathizing at a subconscious and sensory level, to understand what the client wants to experience. The interests, goals, tastes and peculiarities of each client will be explored. It is important to establish a repertoire so that the client feels safe to express themselves genuinely. This is only accomplished through a human touch. With this information in mind, we proceed to familiarize ourselves with the space, the characteristics, and elements (tangible and intangible) that make up the project. From here, the designer must analyze the artistic offers to identify those that meet the client's goals. Consequently, a supportive relationship flourishes between the client, his project, and the work.

There are projects that achieve this relationship through the design of architectural spaces. They have a place designed for a sculpture that gives the atmosphere or theme to specific places. For example, a patio, a terrace creates a frame to work with based on the seas around Los Cabos.

A painting also provokes theme and color accents to a room, dresses a bedroom or study where we can create a space for rest or reflection. The important thing here is the connection that art generates in the owner's home, what each creation talks about and its reason for being there. This relationship is what most artists seek to provoke and is the main reason for acquiring artistic work.

Each piece of art needs to have a reason for being there. This reason must be related to the owner. It is an important aspect that makes each house a unique place where these pieces are able to express the character and personality of the person who chose to put them there.

Artista Pedro Gutiérrez Lizárraga
IG @pedrogutierrezstudio
Galería Pez Gordo
IG @pezgordogallery

Profesional Técnico ¿Quién es?

Who is a Technical Degree?

Por Jorge Maldonado

De acuerdo al Centro Internacional para la Educación y Formación Técnica y Profesional (UNESCO-UNEVOC), la educación y formación técnica y profesional (EFTP) es una especialización que encamina a los programas educativos de nivel secundario y medio superior a impartir conocimientos y desarrollar destrezas para participar activamente del mundo del trabajo laboral. Con este modelo académico, se pretende aportar al desarrollo de los países, aumentando la competitividad y favoreciendo el desarrollo de la estructura productiva. Su rol central es la formación para el trabajo y la mejora de capacidades, en un contexto donde cada vez más, resulta fundamental la articulación entre el sistema educativo y el mercado del trabajo.

El "Profesional Técnico" es aquella persona que por condiciones económicas o de tiempo principalmente, no contemplan estudiar una carrera universitaria, sin embargo, esta condición no es limitativa para el trabajador que ha egresado de una carrera técnica, ya que en muchos países, se han aperturado ramas relacionadas con las actividades que demanda el mercado, tales como informática, robótica, servicios relacionados con la gastronomía y el turismo, alimentos y biocombustibles, que se suman a las ofertas tradicionales de electrónica, mecánica, construcción, agropecuaria y artísticas, que catapultan al técnico titulado a continuar con una carrera universitaria.

Como consecuencia de los acuerdos internacionales, México creó en abril de 1978 el Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica (CONALEP), teniendo como principales objetivos, desarrollar recursos humanos de calidad, que permitan incrementar la productividad de las empresas y así activar o consolidar las actividades económicas que favorezcan el desarrollo del país. Su misión es la formación integral de los trabajadores,

According to the International Center for Technical and Vocational Education and Training (UNESCO-UNEVOC), technical and vocational education and training (TVET) is a specialization that directs secondary and upper secondary educational programs to impart knowledge and develop skills to actively participate in the world of labor work. This academic model is intended to contribute to the development of the countries, increasing competitiveness and favoring the development of productive infrastructure. Its central role is training for work and improving skills, in a context where increasingly, the articulation between the educational system and the labor market is essential.

The "Technical Professional" is a person who, mainly due to economic or time constraints, does not contemplate studying at a university. However, this course in life is not limiting for the worker who has a technical degree. In recent times, many countries have opened opportunities related the activities demanded by the market, such as computing, robotics, services related to gastronomy and tourism, food, and biofuels, in addition to the traditional electronic, mechanical, construction, agricultural and artistic offerings. These catapult the qualified technician to continue with a university career.

As a result of international agreements, In April 1978, Mexico created the National College of Technical Professional Education (CONALEP), with the main objective of developing quality human resources that allow companies to increase productivity and thus activate or consolidate economic activities that favor the development of the country. Its mission is the comprehensive

apostando a los valores culturales y la convivencia nacional, el desarrollo sustentable y equitativo de la nación, así como la contribución a la equidad y la paz en el país.

Paralelamente, y como consecuencia de la firma del TLC, entre México, Estados Unidos y Canadá, se incorporan en el artículo 45 de la Ley General de Educación, las características de formación para el trabajo laboral que incluyen, la normalización, certificación y evaluación de habilidades, conocimientos y destrezas, sin importar la forma en que fueron adquiridos, y para dar cumplimiento a este articulado se crea el organismo descentralizado CONOCER, quien se encarga de otorgar después de una evaluación en competencias laborales, las certificaciones en estándares de competencia que garantizan la adquisición efectiva de conocimientos, habilidades y destrezas, requeridos por los diferentes organismos productivos del país.

¿Pero quién es el profesional técnico con especialidad en construcción?

Estos técnicos son profesionales que auxilian a los directivos de una empresa perteneciente a la industria de la construcción en la ejecución de proyectos arquitectónicos y de ingeniería; sus principales funciones son el diseño y elaboración de planos, la gestión de los mismos para obtener las licencias de construcción respectivas, la integración de presupuestos de obra con su programa de ejecución, la organización de los subcontratistas y la ejecución controlada en tiempo, calidad y costo de la obra en cuestión. El técnico en construcción asiste como auxiliar del directivo a juntas de trabajo donde se toman decisiones estratégicas para el seguimiento de la obra. También se inmiscuye con los trabajadores para lograr el liderazgo requerido y con esto establecer un ambiente favorable de trabajo.

El perfil profesional que debe tener un técnico en construcción, se debe encaminar a cubrir competencias como: Habilidades físicas-ergonómicas de desplazamientos horizontales y verticales, elaboración de presupuestos, trabajo en equipo y colaborativo, comunicación efectiva, iniciativa responsable, conocimientos en TI´s, habilidades matemáticas, habilidades de negociación y liderazgo entre otras.

Un buen Profesional Técnico de la Construcción, siempre será necesario en cualquier empresa del ramo, y tendrá acceso a retribuciones económicas aceptables que además de cubrir sus gastos necesarios, le den la oportunidad de continuar con sus estudios profesionales para su crecimiento profesional y como ser humano.

training of workers, betting on cultural values and national coexistence, the sustainable and equitable development of the nation, as well as the contribution to equity and peace in the country.

Because of the signing of the FTA between Mexico, the United States and Canada, article 45 of the General Law of Education incorporates the characteristics of training for labor work that include the standardization, certification and evaluation of skills, knowledge, and skills, regardless of the way in which they were acquired. To comply with this article, the decentralized body CONOCER was created, which oversees granting, after an evaluation of labor competencies, the certifications in competence standards that guarantee the effective acquisition of knowledge, abilities, and skills, required by the different productive organizations of the country.

How is a technical professional in construction defined?

These professionals take the role of a technician. They assist the managers of a construction or land development company in the execution of architectural and engineering projects. Its main functions are the design and preparation of blueprints, the management of said blueprints to obtain the necessary construction permits, following through on the execution of a budget plan, the organization of subcontractors and ensuring that the work they do is done in a timely, efficient, and cost-effective way. The construction technician acts as an assistant to the manager at work meetings where strategic decisions are made to monitor the work. They also interact with the workers to achieve the required leadership and thereby establish a productive work environment.

The professional profile that a construction technician must have should be aimed towards skills such as: Physical-ergonomic skills of horizontal and vertical movements, budgeting, team and collaborative work, effective communication, responsible initiative, knowledge in IT's, mathematical skills, negotiation skills and leadership, to name a few.

A good Technical Construction Professional will always be necessary in any company in the field, and will have access to acceptable economic rewards that, in addition to covering their necessary expenses, give them the opportunity to continue with their professional studies for their professional growth and as a human being.

ELECTRIFICA
ESPECIALISTAS EN INGENIERÍA ELÉCTRICA
www.electrifica.com.mx
contacto@electrifica.com.mx
LÍDERES EN INGENIERÍA ELÉCTRICA EN EL NOROESTE DEL PAÍS
Tel. (669) 990 1022 y 33 // 980 1090

¿Diplomado o Certificación?

Por Jorge Maldonado

Sin duda alguna dos reconocimientos que son necesarios en nuestra trayectoria laboral.

Conceptualmente la palabra Diplomado se deriva de Diploma, término que usaban los antiguos griegos para graduar a sus soldados con un reconocimiento en bronce formado de dos placas entrelazadas y dobladas en forma conjunta, por lo que este vocablo, viene del verbo griego diploo, que quiere decir doblar. Por otro lado, la palabra Certificación se refiere a la acción de certificar, que es dar por verdadera una cosa.

En México existen diferentes escuelas, colegios o centros de capacitación en los que se imparten diferentes diplomados y/o certificaciones, dentro de los cuales destacan por su estructura pedagógica, instruccional, de métodos y técnicas y de evaluación, los impartidos en escuelas como UNAM, IPN, UVM e ITESM por mencionar a algunas casas de estudio.

Las características de un Diplomado son las siguientes:
1.- Debe durar 120 hrs. como máximo;
2.- Abordará conocimientos y actualizaciones de una de una especialidad;
3.- No otorga ningún grado académico.

Por lo tanto, podemos decir que un diplomado nos otorgará nuevos conocimientos y actualizaciones en alguna especialidad laboral.

Ahora bien, una Certificación en competencias laborales, es la adquisición de conocimientos habilidades, destrezas y comportamientos individuales, que adquiere una persona para desarrollar una actividad laboral basada en estándares nacionales e internacionales. Es un proceso en el cual, los postulantes que se someten a ella, demuestran por medio de evidencias, que están preparados para desarrollar un perfil de puesto especifico.

Diploma or Certification?

Undoubtedly two components that are necessary in the trajectory of our work

Conceptually the word diploma was a term used by the ancient Greeks to graduate their soldiers with a bronze recognition made up of two interlaced plates and folded together. This word comes from the Greek verb “diploo”, which means to fold. On the other hand, the word certification refers to the action of certifying, which is to confirm in a formal statement.

In Mexico there are different schools, colleges, or training centers in which different diplomas and certifications are taught. Within those taught in schools, places such as UNAM stand out for their pedagogical, instructional, methods and techniques and their evaluation structure. IPN, UVM and ITESM are other notable institutions.

The characteristics of a diploma are the following: 1. It must consist of 120 hours 2. It will address knowledge and refresh our knowledge in a particular field; 3 It does not grant any academic degree.

Therefore, we can say that a diploma will give us new knowledge and update in our knowledge in some specialized field.

Now, a certification in labor competencies is the acquisition of knowledge, skills, abilities and individual behaviors, which a person acquires to develop their skill at a certain activity based on national and international standards. It is a process in which applicants who submit to it demonstrate through evidence that they are prepared to develop a specific job profile. Therefore, we can say that a diploma will give us new knowledge and update our knowledge on some work specialty.

There are several evaluating bodies and, without a doubt, in Mexico, one of the most important is the National Council for Standardization and Certification of Labor Competencies, or CONOCER as abbreviated in Spanish, which grants to whoever has passed a test, a specific certification in according to their standards. For example, some of the most common standard in the real estate construction industry are: Competency Standard EC-0219 for Unit Prices, Competency Standard EC-0145 Conservation of the Drinking Water

Existen varias instancias evaluadoras y sin duda alguna en México, una de las más importantes es el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales CONOCER que otorga a quien haya acreditado la prueba, una Certificación específica en estándares de competencia. Por ejemplo, para la industria de la construcción inmobiliaria unos de los estándares en competencia mas comunes son: el Estándar de competencia EC-0219 de Precios Unitarios; el Estándar de competencia EC-0145 Conservación de la Red de Agua Potable o el Estándar de competencia EC-0110 Asesoria en Comercialización de Bienes Inmuebles por mencionar algunos de los casi 1500 estándares existentes.

Por todo lo anterior y siendo congruentes con las definiciones y objetivos de cada reconocimiento, lo primero que tenemos que realizar en nuestra vida profesional es tomar un diplomado que maximice y actualice nuestros conocimientos en un tema o especialidad especifica. Posteriormente buscar una certificación en algún estándar de competencia alineado a nuestra área de trabajo, con el propósito de contar con todos los elementos de adquisición de conocimientos y experiencia laboral, para provocar en los departamentos de capital humano mejores remuneraciones o la posibilidad de tener acceso a otros puestos de trabajo con mayor nivel organizacional que, por ende, impacte en el ingreso anual per cápita.

Es difícil recomendar la inscripción primera a uno o a otro, lo que sí es inminente, es que si queremos avanzar en nuestro acervo académico, educativo y cultural, debemos tomar diplomados que incrementen y actualicen nuestros conocimientos, y certificaciones en organismos reconocidos nacional e internacionalmente en competencias laborales para aspirar a tener más y mejores opciones de puestos laborales que aporten mejores ingresos a nuestra economía familiar.

Por último, recomendamos que, ya sea un Diplomado o una Certificación, estos estén avalados por instancias serias y de prestigio gubernamental como son la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y/o el organismo CONOCER de la Secretaría de Educación Pública.

Network and Competency Standard EC-0110 Advice on Real Estate Marketing. These are only a few of the certifications that can be granted by this governing body.

For all the above, being consistent with the definitions and objectives of each recognition, the first thing we must do, in our professional life, is to find a diploma that maximizes and updates our knowledge in a specific topic or specialty. Subsequently, to seek a certification in some standard of competence aligned with our work area, with the purpose of having all the elements of acquisition of knowledge and work experience. This serves to provoke better remuneration in the human capital departments or the possibility of having access to other jobs with a higher organizational level that, therefore, impact the annual per capita income.

It is difficult to recommend choosing one or the other, what is imminent is that if we want to advance in our academic, educational, and cultural heritage, we must take diplomas that increase and update our knowledge, and certifications in nationally and internationally recognized organizations in job skills to aspire to have more and better job options that provide better income to our household economy.

Finally, we recommend that, either a diploma or a certification, be endorsed by a serious and prestigious governmental bodies such as the Ministry of Labor and Social Welfare and/or the CONOCER body of the Ministry of Public Education.

Existen varias instancias evaluadoras y sin duda alguna en México, una de las más importantes es el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales CONOCER.

There are several evaluating bodies and, without a doubt, in Mexico, one of the most important is the National Council for Standardization and Certification of Labor Competencies, or CONOCER.

Opciones para obtener más agua en nuestra región

Options To Get More Water In Our Region

Por James Honey y Pablo Castro

Captación de Agua Pluvial

Actualmente existe un problema por la falta de agua en muchas regiones de nuestro país, ocasionado por el crecimiento poblacional, agrícola, ganadero, la deforestación, el cambio climático y la mala planeación para el manejo del agua.

Para enfrentar los retos del problema, se han diseñado alternativas de manejo y tecnológicas que permitan incrementar la disponibilidad de agua. En este contexto algunas requieren de una cantidad significativa de dinero y gestión para su implementación y otras las podemos realizar desde casa. Al final cada una tiene pros y contras y diferente impacto en la disponibilidad del agua. Para llegar a un sistema hídrico efectivo y eficiente, se requiere coordinación entre los tres órdenes de gobierno, investigadores, técnicos especializados, pero también contar con el conocimiento y apoyo de la sociedad y de los diferentes sectores que usan el agua.

Captura y "cosecha" de agua

Existen una gran variedad de tecnologías y métodos utilizados para captar el agua proveniente de la lluvia, de la niebla y de la atmósfera, a pequeña y mediana escala. Esto corre desde cisternas conectadas

Rainwater Collection

Currently there are problems due to the lack of water in many regions of our country, caused by population growth, agriculture, livestock, deforestation, climate change and poor water management practices.

To face the problem head on, management and technological alternatives have been designed to increase the availability of water. While promising, some require a significant amount of money and management in their implementation, but others are simple enough to do at home. In the end, each one has its pros and cons and different impacts on water availability. To arrive at an effective and efficient water system, coordination is required between the three levels of government, researchers, specialized technicians. Awareness and support from both the citizenship and the different business sectors that use the water is key.

Capture and "Harvest" of Water

There are a wide variety of technologies and methods used to capture water from rain, fog, and the atmosphere, on a variety of scales. These methods vary from cisterns connected to the roof, to solar condensers that convert ambient humidity into available water.

a techumbre, hasta condensadoras solares que convierten la humedad ambiental en agua disponible.

Por otro lado, la "cosecha de agua" puede ser de gran beneficio. Es el proceso natural de infiltración del agua que recorre la superficie de la tierra después de las lluvias (se estima que sólo el 6% que cae como lluvia se infiltra en nuestra región).

En terrenos naturales (ejidos, ranchos, áreas naturales protegidas), obras como pequeñas presas de mampostería, piedra y gaviones, alentan el paso del agua favoreciendo la infiltración, al igual que lo hace una mayor cantidad de vegetación y materia orgánica en los suelos. Si nuestros suelos son como esponjas para el agua pluvial, cualquier mejora en su manejo nos ayuda a la recarga, además incrementando vegetación para animales y fauna natural, y norias para diversos usos.

Durante miles de años la naturaleza ha recargado nuestros acuíferos mediante estos métodos; ahora falta cuantificar cuánta agua pueden contribuir él buen manejo de tierras.

Infraestructura hidráulica

Existe infraestructura como presas, bordos, diques, para incrementar la disponibilidad de agua y proveer recarga mediante la captación, almacenamiento e infiltración artificial. Como instrumentos de desarrollo, las presas permiten el manejo del agua para diferentes usos ofreciendo alternativas importantes a gran escala. Sin embargo, antes de tomar decisiones es necesario estar informados para evaluar los impactos económicos, técnicos, sociales o ambientales. Se han documentado problemas económicos por los altos costos de construcción, mantenimiento y rehabilitación (sedimentación, grietas, filtración), ya que inicialmente son eficientes, pero con el paso del tiempo pierden vida útil. En la parte ambiental, pueden surgir daños hidrológicos naturales, pérdida de especies y ecosistemas arroyo arriba y abajo. En lo social puede haber afectación por el desplazamiento forzado de personas o cambios en la disponibilidad de agua en los arroyos para usos existentes, creando conflictos entre usuarios.

Tratamiento de agua

El tratamiento de aguas residuales es un proceso que limpia el agua contaminada y permite su reúso; con su reciclado se evita una mayor explotación de aguas superficiales y subterráneas.

El tratamiento de aguas residuales en el municipio de Los Cabos es insuficiente, a pesar de ser esta una opción conveniente. A través de la operación de plantas de tratamiento de baja escala, las aguas negras o grises pudieran aprovecharse en la agricultura, y turismo para evitar utilización de agua directa de los acuíferos.

Desalinización

La desalinización es un proceso mediante el cual se elimina la sal del agua de mar o salobre. Es una herramienta de rápido impacto hídrico, aunque puede presentar posibles impactos que se tienen que evaluar a fondo. Una consideración es el alto consumo energético, ya que no existe una planta que tenga una eficiencia mayor a los 3 kw/h por m2 de agua. También hay altos costos de inversión inicial, como de mantenimiento, haciendo que el costo de producción sea muy elevado por litro de agua. Finalmente, y especialmente en nuestra zona costera de altísimo valor ambiental (turismo, pesca), las aguas de rechazo con altas concentraciones de sal tienen que considerarse cuidadosamente para no causar efectos secundarios problemáticos

Las herramientas existen para balancear la disponibilidad hídrica con base al crecimiento. La clave es el análisis, la información transparente, y el involucramiento de todos los sectores afectados en la toma de decisiones. La optimización de los procesos naturales debe ser la base para luego evaluar las herramientas más efectivas en costo y con menos impacto secundario indeseado (contaminación, en particular).

On the other hand, "water harvesting" can be of great benefit. It is the natural process of infiltration of the water that runs through the earth's surface after rains (it is estimated that only 6% that falls as rain infiltrates our region).

In rural lands (ejidos, ranches, protected natural areas), works such as small masonry, stone and gabion dams, encourage the passage of water, favoring infiltration, as does a greater amount of vegetation and organic matter in the soils. If our soils are like sponges for rainwater, any improvement in their management helps the aquifers recharge, in addition to increasing vegetation for animals and natural fauna, and waterwheels for various uses.

For thousands of years nature has recharged our aquifers through these methods; now it is necessary to quantify how much water good land management can contribute as well.

Hydraulic Infrastructure

There exists infrastructure such as dams, banks, dikes, used to increase the availability of water and provide recharge through catchment, storage and artificial infiltration. As development instruments, dams allow the management of water for different uses by offering important large-scale alternatives. However, before making a decision to use one of these, it is necessary to be informed to assess the economic, technical, social and environmental impacts. Economic problems have been documented due to the high costs of construction, maintenance, and rehabilitation (sedimentation, cracks, seepage). They are initially efficient, but with the passage of time they deteriorate. In the environmental part, natural hydrological damage, loss of species and ecosystems upstream and downstream can occur. In a social sense, there may be an impact due to the forced displacement of people or changes in the availability of water in streams for existing uses, creating conflicts between users.

Water Treatment

Wastewater treatment is a process that cleans contaminated water and allows its reuse; its recycling avoids further exploitation of surface and groundwater.

Wastewater treatment in the municipality of Los Cabos is insufficient, despite this being a convenient option. Through the operation of low-scale treatment plants, black or gray water could be used in agriculture, and tourism to avoid direct use of water from aquifers.

Desalination

Desalination is a process by which salt is removed from sea or brackish water. It is a tool with a noticeable, rapid impact. Although, it may present possible confounding issues that are yet to be thoroughly evaluated. One consideration is high energy consumption, since there is no plant that has an efficiency greater than 3 kW / h per m^3 of water. There are also high initial investment costs, such as maintenance, making the production cost for a desalination plant very high per liter of water. Finally, our coastal area of very high environmental value (tourism, fishing), reject waters with high concentrations of salt as not to cause problematic side effects affecting the economic areas that generate income for the region.

Tools exist to balance water availability based on growth. The key is analysis, transparent information, and the involvement of all affected sectors in decision-making. The optimization of natural processes should be the basis for future evaluation on the most cost-effective tools with the least unwanted secondary impact (with pollution, in particular).

El futuro del agua en Cabo del Este

Por James Honey y Pablo Castro

En BCS el agua es un recurso preciado para garantizar el bienestar, la calidad de vida de la población, y los procesos naturales, así como para el desarrollo económico de las ciudades y zonas rurales. La porción sur del estado está creciendo más rápido que cualquier otra parte de México, presentando problemas de escasez y una gran presión para la atención de la demanda de agua.

Durante los últimos 5 años el grupo Comunidades Sustentables de LegacyWorks Group visitamos comunidades a lo largo de la región de Cabo del Este (Cabo Pulmo, Santiago, Los Barriles, El Sargento y La Ventana entre otros), identificando que la preocupación comunitaria por el agua ahora y en el futuro es primordial. En encuentro tras encuentro, los líderes de las comunidades (delegados, maestros, agricultores, desarrolladores y comunidad en general) solicitaron apoyo para entender la situación actual del recurso agua.

Fué así como hace tres años aceptamos la invitación del Instituto Costero de Baja California Sur para estudiar el agua en Cabo del Este; en las cuencas de Cabo Pulmo, Santiago, Los Barriles y Los Planes. Colaboramos con el fin de informar, dar bases para una acción ciudadana efectiva, y preparar a los jóvenes líderes a través de curriculas especializadas sobre el tema en las escuelas públicas de la zona.

El recientemente publicado "Informe Ciudadano" sobre el agua en Cabo del Este responde a preguntas clave como ¿cuánta agua tenemos?, ¿cómo usamos el agua?, ¿cuál es la calidad de nuestra agua? y genera escenarios que nos permiten conocer ¿cómo será la demanda de agua en el futuro?. Los principales resultados son:

1. La región está llegando rápidamente a su punto de ruptura ya que actualmente con base en información de la CONAGUA (2020) dos de los cuatro acuíferos (Cabo Pulmo y Los Planes) se encuentran en números rojos (déficit) entre los volúmenes de agua asignados (concesiones) y la escasa agua de lluvia que llena nuestros acuíferos (recarga). Los otros dos acuíferos, Santiago y San Bartolo, también están muy cerca de usarse toda el agua que se recarga con la lluvia.

2. En esta región los mayores volúmenes de agua están asignados a la agricultura. No es posible cuantificar los volúmenes que ocupa el turismo (hoteles y desarrollos inmobiliarios), haciendo imposible calcular sus necesidades

The Future of Water in East Cape

In BCS, water is a precious resource that is in low supply. It affects the quality of life of the population, natural processes, as well as the economic development of the cities and rural areas. The southern portion of the state is growing faster than any other part of Mexico, presenting shortage problems and great pressure to meet the demand for water.

Throughout the last 5 years the Sustainable Communities of LegacyWorks Group visited communities throughout East Cape (Cabo Pulmo, Santiago, Los Barriles, El Sargento and La Ventana among others), identifying that the community concern for water now and in the future is coming to a peak. In meeting after meeting, community leaders (delegates, teachers, farmers, developers, and the community in general) requested support to better understand the current situation of water resources in the state.

Thus, three years ago we accepted an invitation from the Instituto Costero de Baja California Sur to study water in the eastern regions of Cabo; in the Cabo Pulmo, Santiago, Los Barriles and Los Planes basins. We collaborated in order to inform and provide the basis for effective citizen action, to prepare young leaders through specialized curricula on the subject in public schools in the area.

The recently published "Citizen Report" on water in the East Cape area answers key questions such as: How much water do we have? How do we use water? What is the quality of our water? This generates scenarios that allow us to predict the trends for future water demand. The main results are:

1.The region is rapidly reaching its breaking point since currently, based on information from CONAGUA (2020), two of the four aquifers (Cabo Pulmo and Los Planes) are in the red (deficit) between water volumes allocated (concessions) and the scarce rainwater that fills our aquifers (recharge). The other two aquifers, Santiago and San Bartolo, are also very close to consuming the water that is recharged through rainfall.

2. In this region the largest volumes of water are allocated to the agriculture sector. It is not possible to quantify the volumes consumed by tourism (hotels and real estate developments), making it impossible to calculate their needs and impact. For this reason, it is necessary to work on strategies emphasize information collection to work towards a more equitable distribution, giving primary emphasis on planning for the local people to meet the basic needs of their households.

3. Regional growth projections can be alarming: Up to more than 300,000 inhabitants by 2040. Through more conservative lens, it is estimated that if the rural region of Cabo del Este grows as it happened in Cabo San Lucas-San José del Cabo in the past, there could be about 140,000 inhabitants in the area in 20 years, who will need at least 46% more water than is renewed annually by rain.

4. Water quality is not evaluated consistently or uniformly. The periodicity with which it has been done may work for a small population, but it will not work for large populations that could establish themselves in the region in the next 20 years.

e impactos. Por ello, es necesario trabajar en estrategias para tener mejor información hacia un reparto más equitativo dándole énfasis primordial en la planeación de pobladores locales para atender las necesidades básicas de los hogares.

3. Las proyecciones de crecimiento regional pueden ser alarmantes: Hasta más de 300,000 habitantes para el 2040. Siendo más conservadores se estima que si la región rural de Cabo del Este crece como sucedió en Cabo San Lucas-San José del Cabo en el pasado, pudiéramos tener cerca de 140,000 habitantes en la zona en 20 años, que necesitaran al menos 46% más de agua de la que se recarga anualmente por la lluvia.

4. La calidad del agua no se evalúa de forma constante o uniforme. La periodicidad con que se viene haciendo puede funcionar para una población pequeña, pero no servirá para poblaciones grandes que pudieran establecerse en la región en los próximos 20 años.

5. Todavía estamos a tiempo, si actuamos ahora, para crear un sistema hídrico sustentable en la zona. Esto requiere crear matrices de análisis y de costo / beneficio e integración proporcional de diversas herramientas como las son: micro, pequeñas y grandes obras de retención para el aumento de la infiltración o recarga artificial de los acuíferos, planeación de un crecimiento ordenado, la macro y micro medición de todos los usos, incremento del uso de agua tratada y evaluación de de la construcción de presas y/o desaladoras para suplementar recarga de acuíferos optimizada y el abastecimiento de la población.

Los datos de hoy auguran la llegada de escasez del agua conforme y como resultado del crecimiento poblacional de la zona de Cabo del Este. Esto puede dividir comunidades entre ricos y pobres, dejar desamparados a los que menos tienen, frenar el bienestar económico y amenazar al medio ambiente.

Trabajando con todos los sectores interesados, con buena información, aprendizaje en acción y procesos colaborativos e inclusivos, la región podría ser referente nacional de crecimiento y sustentabilidad / regeneración de recursos naturales. Este futuro alternativo también es posible, y es al que apostamos desde Comunidades Sustentables al compartir datos con la ciudadanía y apoyar en procesos de involucramiento multi-sector y análisis de soluciones.

El tratamiento de aguas residuales es un proceso que limpia el agua contaminada y permite su reúso.

Wastewater treatment is a process that cleans contaminated water and allows its reuse.

5. There is still time, if we act now, to create a sustainable water system in the area. This requires creating an analysis and cost / benefit matrices, using proportional integration of various tools such as: micro, small and large retention works to increase infiltration or artificial recharge of aquifers, planning of orderly growth, macro and micro-measurement of all uses, increase in the use of treated water and evaluation of the construction of dams and / or desalination plants to supplement the optimized recharge of aquifers and the supply of the population.

Today's data predict the eventual arrival of water shortages as a result of population growth of the East Cape area. This can divide communities into rich and poor, leave those with the least homeless, stunt economic well-being, and threaten the environment.

Working with all interested sectors, with thoroughly collected information, learning through action, collaborative and inclusive processes, the region could be a national benchmark for growth, sustainability, and renewability. This alternative future is also possible and is the one we see occurring through the actions taken by Sustainable Communities through sharing data with citizens and supporting multi-sector engagement processes and analysis of solutions.

SEGOVIA/TAVERA
ABOGADOS

LA EXPERIENCIA QUE NECESITA, LOS RESULTADOS QUE ESPERA

Nuestra vocación de servicio, lealtad, honestidad y una estricta ética profesional nos caracteriza.

Consultoría y Asesoría Legal, Representación Jurídica, Gestoría, Elaboración y Registro, Auditoría Laboral, Temas Migratorios, NOM 035, Litigios en materia de IMSS e INFONAVIT.

TRABAJEMOS DE LA MANO

(624) 172-6208
hector@segovia-tavera.com

Headquarters
Plaza Península Carretera Transpeninsular Km 29.5, Interior 5B, La Joya, San José del Cabo, BCS

PDU su importancia en el Desarrollo

PDU and its Importance in Development

Por Ussiel García

El desarrollo de un territorio es en esencia un proceso integral donde, desde la óptica del estado, está dirigido y regulado a través de instituciones e instrumentos de planeación; coordinación, organización y participación; información y evaluación; gestión; normativos y de regulación; financieros y fiscales.

En este sentido, de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo (LGAHOTDU), la planeación y regulación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano, se lleva a cabo a través de:

1. La estrategia nacional de ordenamiento territorial.
2. Los programas estatales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
3. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones.
4. Los programas municipales de desarrollo urbano.
5. Los programas de desarrollo urbano que determinen la legislación estatal de desarrollo urbano correspondiente.

The development of land is, in essence, an integral process where, from the point of view of the state, it is directed and regulated through institutions and planning instruments; coordination, organization and participation; information and evaluation; management; normative and regulation; fiscal and financial.

In this sense, in accordance with the General Law of Human Settlements, Land Management and Development (LGAHOTDU), the planning and regulation of land use and urban development is carried out through:

1. A national strategy for land use planning.
2. State programs for land use planning and urban development.
3. Programs for metropolitan areas or conurbations.
4. Municipal urban development programs.
5. The urban development programs defined by the corresponding state urban development legislation.

Casa Finisterra, Cabo San Lucas, BCS
Luna Cabo Properties

De acuerdo con la LGAHOTDU, tales instrumentos de planeación deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública: Derecho a la Ciudad; Equidad e Inclusión; Derecho a la Propiedad Urbana; Participación Democrática y Transparencia; Protección y Progresividad del Espacio Público; Resiliencia, Seguridad Urbana y Riesgos; Sustentabilidad Ambiental; Accesibilidad Universal y Movilidad.

Asimismo, en los programas de desarrollo urbano se establecen las áreas consideradas como no urbanizables, así como las áreas de reservas para la expansión de los centros urbanos. Se establece la zonificación como determinación de usos y destinos del suelo, que incluye:

· Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.

· La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía.

· Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

· La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.

· Las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los centros de población.

· Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la movilidad.

· La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.

Además, en los programas de desarrollo urbano se establece el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades.

Para todo lo anterior, se establecen estrategias, líneas de acción y una cartera de proyectos, acompañados de instrumentos técnicos, jurídicos, normativos o financieros que posibiliten llevarlos a cabo. Los programas de desarrollo urbano, al contar con una visión de futuro, vigencia legal, obligatoriedad, así como con las responsabilidades que establecen, se constituyen como instrumentos de planeación de amplia relevancia para el desarrollo de un territorio.

According to the LGAHOTDU, such planning instruments must be in accordance with the following public policy principles: Right to the City; Equity and Inclusion; Right to Urban Property; Democratic Participation and Transparency; Protection and Progressivity of Public Space; Resilience, Urban Safety and Risks; Environmental Sustainability; Universal Accessibility and Mobility.

Likewise, urban development programs establish areas defined as non-urbanizable, as well as the reserve areas for the expansion of urban centers. "Zoning" is established as a determination of land uses and destinations, which includes:

• Non-urbanizable environmental preserve areas, located in population centers.

• A network of primary roads that is structured with connectivity, mobility and universal accessibility in mind.

• Areas of conservation, improvement, and population growth centers.

• Identification and maintenance for the custody, rescue, and expansion of public spaces, as well as for the protection of rights of way.

• Land reservation practices, prioritizing those intended for progressive urbanization in population centers.

• The standards and technical provisions applicable to the design or adaptation of specific destinations such as roads, parks, squares, green areas, or facilities that guarantee the material conditions of community life and mobility.

• Identification and measures for the protection of safeguard zones and rights of way, especially in areas where facilities are at risk or are considered national security.

In addition, urban development programs establish the use of ejidal (communal agricultural areas). They define rules for properties within the limits of population centers that are part of the ejidal urbanization zones and of the lands used for living areas in ejidos and communities.

For all the above, strategies, lines of action and a portfolio of projects are established, accompanied by technical, legal, regulatory, or financial instruments. These make it possible to carry out urban development programs efficiently. This creates a vision of the future, legal validity, a sense of obligation. These responsibilities constitute instruments that are of wide relevance for the development of a piece of land.

Urbanismo Residencial

Por Ussiel García

Con la Nueva Agenda Urbana aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (HABITAT III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016, los Estados miembro, entre ellos México, asumieron diversos compromisos como obligatorios para los distintos ordenes de gobierno y vinculantes para la sociedad en general.

Entre tales compromisos se encuentran los siguientes:

Meta 33. Nos comprometemos a estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural, evitando la segregación.

Meta 40. Nos comprometemos a aceptar la diversidad de las ciudades y los asentamientos humanos, a fortalecer la cohesión social, el dialogo intercultural, la inclusión, a fomentar la habitabilidad y una vibrante economía urbana.

Meta 51. Nos comprometemos a fomentar el desarrollo de marcos espaciales urbanos, diseños urbanos con un nivel adecuado de compacidad y densidad, policentrismo y usos mixtos.

La anterior significa en términos prácticos un cambio de paradigma en el urbanismo residencial respecto al como se han desarrollado en la realidad muchas de nuestras ciudades, particularmente las latinoamericanas y mexicanas.

Hoy día contamos con ciudades cuyas zonas residenciales son excluyentes, segregadas, ya sea espacial, socioeconómica o culturalmente, con una multiplicidad de fraccionamientos cerrados y entornos caóticos. El urbanismo residencial busca para los próximos años, entre otras características:

· Modelos al interior con mezcla de usos mixtos, de tal forma que convivan vivienda con uno o varios usos de suelo, como con comercio, oficinas, etc.

· Vivienda integrada a la ciudad, donde se eliminen los fraccionamientos cerrados, los guetos, los bordes y bardas, que todas las viviendas se vinculen a la ciudad a través de sus espacios públicos, sus vialidades, su continuidad y paso de ciclo vías o senderos.

· Que la riqueza de las ciudades se mida en la convivencia intercultural y socioeconómica, no en las capacidades de núcleos o áreas puntuales de las ciudades.

· El fomento a la mezcla de vivienda, donde convivan en superficies próximas, vivienda social con media o residencial, en un mismo entorno de calidad de espacio público.

Residential Urbanism

With the New Urban Agenda approved at the United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (HABITAT III) held in Quito, Ecuador, on October 20, 2016, member states, including Mexico, agreed to various commitments and obligations at different levels of government and binding for society in general. Among such commitments are the following:

Goal 33. We commit to stimulate the variety of options for adequate housing. These are to be described as safe, affordable, and accessible for members of different income groups in society, taking into account socio-economic and cultural integration, avoiding segregation.

Goal 40. We commit to accept the diversity of cities and human settlements, to strengthen social cohesion, intercultural dialogue, inclusion, to promote livability and a vibrant urban economy.

Goal 51. We are committed to promoting the development of urban spatial frameworks, urban designs with an adequate level of compactness and density, polycentricity and mixed uses.

The former means, in practical terms, a paradigm shift in residential urbanism with respect to how many of our cities have developed in a real-world sense, particularly those in Latin America and Mexico.

Today, we have cities whose residential areas are exclusive, segregated, either spatially, socioeconomically, or culturally. These are made up of a multiplicity of closed subdivisions and chaotic environments. Residential urban planning seeks to embody the following characteristics in the years to come:

· Indoor models with a variety of mixed uses, in such a way that housing coexists with one or more land uses, such as shops, offices, etc.

· Housing integrated into the city, where closed subdivisions, ghettos, borders, and fences are eliminated. That all dwellings are linked to the city through its public spaces, its roads, its continuity and through the use of cycle paths or trails.

· That the wealth of cities is measured in intercultural and socioeconomic coexistence, not in the centralization of wealth in specific areas of the cities.

· The promotion of mixed housing, where they coexist in nearby areas, social housing in order to improve the quality of shared public space.

The democratization of public space plays an important role to achieve these characteristics, both from the perspective of its diversity, area, and quality. In the same way, planning instruments, government institutions, developers and financial entities are called upon to share

El urbanismo residencial busca para los próximos años el fomento de la mezcla de vivienda.

Residential urban planning seeks to embody in the years to come: the promotion of mixed housing.

En buena parte para alcanzar tales características, precisamente juega un papel importante la democratización del espacio público, tanto desde la óptica de su diversidad, superficie y calidad.

De igual manera, los instrumentos de planeación, las instituciones gubernamentales, desarrolladores y entidades financieras están llamados a compartir tales compromisos, reorientar sus conocimientos, esfuerzos y capacidades en desarrollar este urbanismo que plantea la Nueva Agenda Urbana.

Son décadas de la implantación de modelos urbanísticos que han llevado a la segregación y desintegración al interior de la ciudad, por lo que sin duda se requerirá igualmente tiempo para revertirlo, por lo que cada acción local es valiosa y seguramente el éxisto será gradual.

El compromiso de la Nueva Agenda Urbana mundial tiene un horizonte al año 2036, por lo que son 15 años los que tenemos para detener las actuales tendencias, revertirlas e implantar estas nuevas orientaciones.

such commitments, redirect their knowledge, efforts, and capacities to develop this urbanism defined by the New Urban Agenda.

There are decades of examples of the implementation of urban models that have led to segregation and disintegration within the city. Without a doubt, it will also take time to reverse it, so each local action is valuable, and change will surely be gradual.

The commitments laid forth by the New Urban Agenda worldwide has a timeline set to meet these goals by 2036. In the next 15 years, current trends will need to be reversed completely and these new guidelines will need to be implemented.

Estructura de la Asociación de condóminos (HOA)

(HOA) Homeowner Association Structure

Por Alberto Villada

Las Asociaciones de Condóminos (AC), conocidas también como Homeowners Association (HOA por sus siglas en inglés), generalmente se forman dentro de comunidades o vecindarios de viviendas unifamiliares o edificios de unidades múltiples (como condominios). Por lo general, una A.C. se establece para crear y hacer cumplir las reglas con respecto a las propiedades dentro de la jurisdicción. Una Asociación de Propietarios está compuesta y dirigida por los residentes de la comunidad. Para el caso de los condominios, es imperativo que, para que alguien pertenezca a la Asociación sea propietario de una unidad privativa, de esta manera, formará parte del grupo de asociados que constituyen la asociación de condóminos. Existe la posibilidad que se trate de una asociación de colonos que funciona de manera similar, con algunas diferencias que no son motivo de este artículo.

¿Por qué constituir una A.C.? Esto por lo regular es necesario para que la Asociación de Condóminos tenga personalidad jurídica. La A.C. estará conformada por la suma de los propietarios de las unidades privativas dentro de un condominio que podría ser vertical, horizontal o mixto. Las AC generalmente son personas morales con fines no lucrativos, no tiene empleados y están exentas del ISR, (esto es un tema que será tratado en otro artículo) Por lo regular administran los bienes y el patrimonio de un condominio en cualquiera de sus modalidades.

Por lo general los asociados que pertenecen a una asociación civil tiene derechos y obligaciones que deberán observar y cumplir. Dentro de estos, existen los que son de carácter corporativo y los de carácter patrimonial. Los primeros son: tener activa participación en las asambleas con voz y voto, poder ser parte de los órganos de dirección de la asociación y vigilar la aplicación de los recursos de la asociación, así como el cumplimiento de los fines de esta; los segundos son meramente asuntos económicos.

Las asociaciones civiles cuentan con dos elementos esenciales que son: la Asamblea que es el órgano supremo para la toma de decisiones y el segundo es la Dirección que será la responsable de que se ejecuten las decisiones del primero.

Homeowners Associations (HOA) are generally formed within communities or neighborhoods of single-family homes or multi-unit buildings (such as condominiums). Typically, an HOA is established to create and enforce the rules regarding properties within the jurisdiction. A Homeowners Association is made up and run by the residents of the community. In the case of condominiums, it is imperative that, for someone to belong to the Association, be the owner of a private unit. In this way, they will be part of the group of associates that make up the condominium association. There is the possibility that it is a civic association that works in a similar way, with some differences that are not the subject of this article.

Why establish a CA? This is usually necessary for the Homeowners Association to have legal personality. The CA will be made up of the sum of the owners of the private units within a condominium that could be vertical, horizontal, or mixed. CAs are generally non-profit legal entities, have no employees and are exempt from income tax, (this is a subject that will be discussed further in another article). They usually manage the assets of a condominium in any of its forms.

In general, the associates who belong to a civic association have rights and obligations that they must observe and fulfill. Among these, there are those of a corporate nature and those of a patrimonial nature. The first are: having active participation in the assemblies with voice and vote, being able to be part of the association's management bodies and overseeing the application of the association's resources, as well as the fulfillment of its aims; the latter are merely financial matters.

Civic associations have two essential elements: the Assembly, which is the supreme decision-making body, the second is the Directorate that will be responsible for executing the decisions of the first. Meetings or meetings held by the assembly may be called when required by the same, or when called by the management, or finally when the owners so request.

La reuniones o juntas que tenga la asamblea podrán ser convocadas cuando así lo requiera la misma, o bien, cuando las convoque la dirección, o finalmente cuando los condóminos así lo soliciten.

La administración podrá recaer en uno o varios de los asociados, propietarios de una o varias unidades privativas dentro del condominio, o bien podrán designar a un administrador externo que lleve a cabo esa función. El órgano que será responsable de certificar que el administrador cumpla y lleve a cabo las decisiones de la asamblea, será el comité de vigilancia.

Dentro de las facultades que tiene la asamblea se encuentran entre otras las siguientes: Modificar la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, establecer las cuotas para el mantenimiento del condominio, nombrar y modificar el comité de vigilancia, nombrar y/o cambiar al administrador, revisar y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos presentado por el administrador.

El administrador podrá ser una persona física o moral y deberá ser designada por la Asamblea General de Condóminos. Esto será a través de votación y será aquel que cuente con la mayoría de los votos, es decir que represente el 51 % de los votos del condominio. El administrador podrá ser removido por la misma asamblea. Algunas, entre otras de las funciones que tendrá el administrador, serán llevar a cabo la vigilancia del patrimonio del condominio, cuidar y mantener las áreas privativas y las áreas comunes, así como, llevar los libros de las actas de las asambleas del condominio.

Por último, el Comité de Vigilancia será el responsable de vigilar el cumplimiento de las decisiones que tome la asamblea de condóminos. Este comité será nombrado por la misma asamblea y deberá ser integrado por los propietarios de una o varias unidades privativas dentro del condominio. El Comité de Vigilancia se forma por: Presidente y los vocales que sean necesarios. Entre otras, las funciones principales del Comité de Vigilancia serán: cuidar que el administrador cumpla con sus funciones y acate las instrucciones emanadas de las decisiones tomadas por la asamblea, supervisar que se lleve a cabo la inversión de los fondos con los que cuente la Asociación de Condóminos, revisar y en su caso aprobar los estados de cuenta que presente el administrador del condominio.

Las Asociaciones de Condóminos o HOA´s desarrollan un papel primordial en el buen manejo, conservación y funcionamiento de los condominios e integración de las comunidades que en ellas se desenvuelven.

The administration may fall to one or more of the associates, owners of one or more private units within the condominium, or they may designate an external administrator to carry out the functions required for the association to operate. The body that will be responsible for certifying that the administrator complies with and carries out the decisions of the assembly, will be the surveillance committee.

Among the powers that the assembly has are among others the following: Modify the articles of incorporation of the condominium property regime, establish the fees for the maintenance of the condominium, appoint and modify the oversight committee, appoint and / or change the administrator , review and, where appropriate, approve the expense budget presented by the administrator.

The administrator may be a natural or legal person and must be appointed by the General Assembly of Owners. This will be done through voting, and it will be the one that has the majority of the votes, that is, it represents 51% of the votes of the condominium. The administrator may be removed by the same assembly. Some, among others of the functions that the administrator will have, will be to carry out the surveillance of the assets of the condominium, take care of and maintain the private areas and common areas, as well as keep the books of the minutes of the assemblies of the condominium.

Finally, the Oversight Committee will be responsible for monitoring compliance with the decisions made by the assembly of owners. This committee will be appointed by the same assembly and must be made up of the owners of one or more private units within the condominium. The Oversight Committee is made up of: President and the necessary members. Among others, the main functions of the Oversight Committee will be: to ensure that the administrator complies with his functions and abides by the instructions emanating from the decisions made by the assembly, to supervise that the investment of the funds that the Association has is carried out of Owners, review and, where appropriate, approve the account statements presented by the administrator of the condominium.

The Homeowner Associations or HOA's play a primary role in the proper management, conservation and operation of the condominiums and integration of the communities that operate in them.

Implicaciones Fiscales de una HOA

En esta ocasión, hablaremos acerca del impacto financiero que pueden llegar a tener las cuotas de mantimiento que administran las HOA si no se atiende la legislación fiscal adecuadamente, ya que es recurrente observar que muchos administradores de condominios tienen el mismo tipo de dudas en cuanto al tratamiento fiscal y por ende incurren en algunas prácticas erróneas.

Para comenzar a desarrollar, debemos mencionar que el objetivo de la asociación de condóminos es la administración, vigilancia, custodia y mantenimiento de las propiedades individuales y comunes de los propietarios del condominio. Los costos obtenidos de lo anterior se obtienen mediante reembolsos de cuotas que cubren los mismos, que son aprobadas por la Asamblea de condominios.

El mecanismo que se utiliza para administrar las cuotas recibidas para poder darle transparencia y legalidad regularmente es una asociación civil, y como tal al constituirla adquiere obligaciones legales y fiscales que se deben atender.

Debido a que el fin de la asociación no es obtener beneficios para ninguno de sus participantes en particular, si no para generar un beneficio común, se le clasifica como entidades no lucrativas, las cuales de acuerdo a La Ley del Impuesto sobre la Renta no son contribuyentes de este impuesto, es decir, no tienen obligación de pagar ISR respecto de los resultados obtenidos como consecuencia de la realización de sus operaciones propias establecidas en la escritura constitutiva, independientemente del resultado obtenido como consecuencia de estas. (LISR: Titulo III, Art. 79 fracción XVIII.)

¿Son deducibles las cuotas de mantenimiento de inmuebles de propiedad en condominio?

Dicho lo anterior, una de las dudas recurrentes en esta materia es si la asociación civil que se utiliza como mecanismo para administrar las cuotas recibidas por parte de

los participantes del condominio tiene que emitir un CFDI (factura) por el cobro de las cuotas de mantenimiento del condominio y, es en este tema en donde frecuentemente he observado que caen en el error tanto los administradores de la asociación civil como los condóminos que pagan dichas cuotas y que pretenden deducir dicho gasto con ese CFDI, ya que en un hecho sin precedentes, el SAT se pronunció a favor de una Asociación Civil dedicada a la administración de un condominio, en el sentido de que no es necesaria la emisión de un comprobante fiscal (CFDI) que ampare las cuotas de mantenimiento cobradas mensualmente a los condóminos, pues basta con que se emita un recibo de pago por dichas cuotas.

Tax Implications of an HOA

Por Antonio Montaño

On this occasion, we will talk about the financial impact that the maintenance fees administered by HOAs can have if the tax legislation is not adequately addressed, since it is recurrent to observe that many condominium administrators have the same type of doubts regarding the tax treatment and therefore engage in some erroneous practices.

To begin to develop, we must mention that the objective of a homeowners association is the administration, surveillance, custody and maintenance of the individual and common properties of the condominium owners. The costs gathered from the above are obtained through reimbursements of fees that cover the same, which are approved by the Condominium Assembly.

The mechanism used to administer the fees is called a civil association. This serves to give legal and economic transparency when it comes to regular collection. As such, when it is constituted, it requires legal and fiscal obligations that must be met.

Because the purpose of the association is not to obtain benefits for any one of its participants, but to generate a common benefit, it is classified as non-profit entity. According to the Income Tax Law these entities do not need to pay taxes that might normally be charged to similar entities, that is, they have no obligation to pay ISR (Mexican rent tax) with regards to the money obtained through carrying out their regular operations as established in the articles of incorporation, regardless of the outcome that these laws would normally mandate. (LISR: Title III, Art. 79 fraction XVIII.)

Are condominium property maintenance fees deductible?

That said, one of the recurring doubts in this matter is whether the civil association that is used to manage the fees received from the condominium participants must issue a CFDI (invoice) for the collection of maintenance fees of the condominium. It is in this matter where I have frequently observed that both the administrators of the civil association and the condominium owners who pay said fees and who intend to deduct said expense with that CFDI fall into error. In an unprecedented case, SAT ruled in favor of a Civil Association dedicated to the administration of a condominium that it is not necessary to issue a tax receipt (CFDI) that covers the maintenance fees charged monthly to the condominium owners, that it is enough to issue a simple payment receipt.

Este pronunciamiento se deriva de una consulta que dicha Asociación Civil realizó ante la autoridad fiscal en los términos del artículo 34 del CFF, obteniendo una resolución favorable.

Dicho esto, concluimos en que los administradores de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio no deberían seguir emitiendo CFDI por el cobro de cuotas de mantenimiento, pues estarían generando un ingreso ficticio, y los receptores de dichos comprobantes no le deben dar un efecto fiscal de deducción.

Para aquellos lectores que no están muy familiarizados con estos temas, una deducción significa restar a los ingresos anuales reportados por una empresa a la autoridad tributaria, con el objetivo de pagar menos impuestos. En el caso de los condominios, esta práctica también es común en su administración.

Con base a lo anterior, la incógnita que sigue quedando es que pasa con aquellas empresas que tienen una propiedad dentro de un régimen de condominio y que están obligados a pagar dichas cuotas las cuales forman parte de sus gastos que son estrictamente indispensables, ¿se puede deducir fiscalmente?

La respuesta a esta incógnita nos las da el articulo 30 y 143 del reglamento de la LISR que nos dice que los condóminos deducen la parte que les toca de los gastos, mas no las propias cuotas de conservación y mantenimiento. Es así como, si los condóminos que son contribuyentes y desean deducir sus gastos afectos a las áreas comunes de condominio, además de reunir los requisitos de la LISR, deben cumplir con lo estipulado en dichos artículos.

No pueden deducirse los gastos, cuando las personas que presten los servicios de administración carezcan de facultades para actuar en nombre y representación de la asamblea general de condóminos.

Concluyendo, los condóminos deducen la parte que les corresponda de los gastos más no las propias cuotas de conservación y mantenimiento.

Por lo que respecta al IVA, los condóminos podrán acreditar su parte proporcional sobre los gastos efectuados en el periodo respectivo, cumpliendo con los requisitos previstos en el artículo 5o. de la LIVA.

This pronouncement is derived from a consultation that said Civil Association made before the fiscal authority in the terms of article 34 of the CFF, obtaining a favorable resolution.

We conclude that property managers subject to the condominium property regime should not continue to issue CFDI for the collection of maintenance fees, as they would be generating a fictitious income, and the recipients of said vouchers should not give it a tax deduction.

For the readers who are not very familiar with these topics, a tax deduction means subtracting from the annual income reported by a company to the tax authority, with the aim of paying less taxes. In the case of condominiums, this practice is also common in its administration.

Based on the above, the question that remains of what happens with those companies that have a property within a condominium regime and that are obliged to pay these fees, which are part of their expenses that are strictly indispensable. Can this be a tax writeoff?

The answer to this question is given to us by articles 30 and 143 of the LISR regulations, which tell us that the owners can deduct their expenses for their own home, but not the conservation and maintenance fees themselves. Thus, if the condominium owners who are taxpayers and wish to deduct their expenses related to the common areas of the condominium, in addition to meeting the requirements of the LISR, they must comply with the provisions of said articles.

Expenses cannot be deducted when the people who provide administration services lack the powers to act on behalf of the general assembly of owners.

In conclusion, the condominium owners deduct the part that corresponds to them of their own expenses, but not the conservation and maintenance fees of a common space themselves.

Regarding VAT, owners may credit their proportional part of the expenses incurred in the respective period, complying with the requirements set forth in article 5. of the LIVA.

TAPIA ZUCKERMANN
ABOGADOS

ATTORNEY-AT-LAW LICENSED IN

LOS CABOS

CIUDAD DE MÉXICO

NEW YORK

WASHINGTON, D.C.

No More Drama

Specialized in Real Estate, Civil Litigation, Mediation and Corporate Matters

80+ Years of Combined Legal Experience
Proven results, business oriented and with a persistent eye for detail

List of Representative Matters Upon Request

Founding President, Baja California Sur Chapter
Mexican Bar Association (BMA)

Plaza Península, Planta Baja,
San José del Cabo, Baja California Sur

+52 (624) 142-5876
info@jetzlaw.com

jetzlaw.com

Sistemas para Administración exitosa de propiedades

Por Mishan Andre

La administración de propiedades es un negocio muy delicado. Tiene dos facetas; los gerentes deben mantener contentos a los propietarios y al mismo tiempo tiene que brindar su servicio a los huéspedes. Siempre son los primeros en llamar cuando algo sale mal, pero rara vez se les dice cuando los clientes están satisfechos. A muchos administradores de propiedades les gusta su trabajo porque son muy buenos para hacer felices a las personas. Desafortunadamente, como cualquier propietario le dirá, las casas tienen problemas que son impredecibles. Un gran administrador de una propiedad tendrá los sistemas correctos en sitio para asegurarse de que su operación sea correcta.

Si un nuevo administrador de propiedad se acerca a mí y me pregunta qué necesita para comenzar en el negocio, le diría un buen software. Un excelente software de computadora le daría a la empresa contabilidad, seguimiento, comunicación, informes y facilidad de acceso para justificar su trabajo, si es necesario. El software ayudará a ejecutar su operación, mantener registros y todo organizado. Debe tener un lugar donde los propietarios puedan iniciar sesión y acceder a la información de su propiedad cuando la necesiten.

Systems for Property Management Success

Property Management is a very delicate business. It is two-facing; managers must keep homeowners happy, while they also provide their service to guests. They are always the first one to call when something goes wrong, but rarely told when clients are happy. Many property managers love what they do because they are so good at making people happy. Unfortunately, as any homeowner will tell you, homes have problems, they break and are unpredictable. A great Property Manager will have the correct systems in-place to be sure their operation is on-point.

If a new Property Manager came to me and asked what they need to get started in the business, I would tell them software. A great computer software will provide the company with accounting, tracking, communication, reporting, and ease of access to justify their work, if needed. The software will help run their operation, maintain records and keep everything organized. It should have

El software de nuestro equipo está en el corazón de nuestra operación. Es donde nuestro equipo se comunica y son alertados, entre sí, sobre cambios, actualizaciones y reparaciones / mantenimiento requeridos. Es muy costoso mantener un buen software, pero también es de vital importancia y permitirá la escalabilidad cuando la empresa esté lista para llevar su operación al siguiente nivel.

El éxito de la administración de propiedades también se basa en la fuerza de un equipo. Cada miembro de la empresa debe preocuparse por el producto; tienen que amar lo que hacen. Su trabajo es que se les confíe la casa de otra persona. Si no son dedicados a su trabajo, se notará. Los elementos saldrán mal y la casa comenzará a mostrar áreas de abandono y desorden. No siempre se trata de las cosas que se pueden ver en el hogar, sino más bien de los olores, los sonidos y la "sensación". Cualquiera que sea excelente en este trabajo sabe que algo anda mal en la casa en el momento en que entran por la puerta principal.

Según la experiencia de mi equipo, Property Management es más un algoritmo. Es una ciencia que requiere la mezcla precisa de anticipación, comprensión, programación y escala. La ejecución perfecta es un arte y no es alcanzable fácilmente. Especialmente cuando se trabaja en un mercado de rentas vacacionales, el trabajo se vuelve difícil a medida que los huéspedes degradan lentamente las casas; ellos usan y abusan. Esto no es algo generalizado, pero un buen número de grupos siempre tiene un miembro que toma demasiado tequila y causa daños a una propiedad. Cuando algo como esto pasa, todas las demás tareas regulares pasan a un segundo plano, y el nuevo enfoque está en el daño que debe repararse antes de la próxima llegada. Causa desorden y hace que el gerente se desordene. Sin embargo, ningún gerente que toma estos retos sin anticiparse a este escenario. Lo que nos lleva al siguiente elemento importante.

El ingenio es absolutamente necesario para ser un administrador de propiedades exitoso. El equipo necesita saber cómo hacer el trabajo, quién puede hacerlo mejor al menor costo y rápido. Necesitan tener una gran lista de profesionales en su agenda a los que se pueda llamar (a veces) a las 3 de la mañana. A veces es difícil anticipar lo que se necesitará, pero al mismo tiempo, debe anticipar todo. El trabajo no es fácil y rara vez se recompensa, pero para aquellos que tienen la pasión y la ética de trabajo, es una gran responsabilidad y manejable cuando las herramientas adecuadas están disponibles.

a portal where Owners can login and access information when they need it. Our team's software is at the heart of our operation. It is where our team communicates and alerts one another to changes, updates and required repairs/maintenance. It is very expensive to maintain a good software, but also vitally important and will allow for scalability when the company is ready to take their operation to the next level.

Property Management success is also predicated on how strong the team is. Each member of the company must care about the product; they have to have love for what they do. Their job is to be trusted with someone else's home. If they don't love taking care of the home, it will show. Elements will go amiss, and the home will begin to show areas of neglect and disarray. It's not always about things you can see in the home, but more about smells, sounds and the 'feel.' Anyone who is great at this job knows that there is something wrong with the home the moment they walk-in the front door.

In my team's experience, Property Management is more of an algorithm. It's a science that requires the precise mixture of anticipation, understanding, scheduling and scale. The perfect execution is an art and not easily attainable. Especially when working in a vacation rental market, the job becomes difficult as guests slowly degrade homes; they use and abuse. This is absolutely not across the board, but a fair number of groups always has one member that has a bit too much tequila and causes damage. At that moment all other regular tasks take a back seat, and the new focus is on the damage that has to be repaired prior to the next arrival. It throws disarray and makes the manager scramble. Nonetheless, no managers sign up for their job without anticipating this scenario. Which takes us to the next important element.

Resourcefulness is absolutely necessary when being a successful property manager. The team needs to know how to get the job done, who can do it best at the lowest cost and get it done fast. They need to have a large list of professionals in their rolodex who can be called (sometimes) at 3am. Sometimes it's hard to anticipate what will be needed, but at the same time, must anticipate everything. The job it not easy and rarely rewarded, but for those that have the passion and work ethic, it's a great responsibility and manageable when the right tools are available.

17 NOTARÍA

SERVICIOS NOTARIALES

RAPIDEZ EN TRÁMITES DE ESCRITURACIONES

SUCESIONES
FIDEICOMISOS
COMPRAVENTAS
DONACIONES
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

PODERES
PROTOCOLIZACIONES
CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES
CRÉDITOS
ASESORIA
AVALUOS

LIC. Y MTRA. MARÍA DEL PILAR GARCÍA OROZCO
624 - 141 - 6431 pilar@notaria17.com www.notaria17.com

LUN.-VIE. 09:00 - 19:00 / SAB.-DOM. CERRADO PRIVADA CAMINO REAL, 4115, EL MEDANO, LOS CABOS, BCS, C.P. 23453

Plataformas digitales para renta

Por Alejandrina Solorzano

Como todas las buenas ideas, las plataformas de renta libre a corto o mediano plazo, nacen de la nececidad de obtener un ingreso adicional para poder solventar los gastos en momentos dificiles. Tomemos por ejemplo la historia de Airbnb, dos jovenes estudiantes universitarios en la cuidad de San Francisco CA, quienes en 2007 vieron una oportunidad y decidieron comprar un par de colchones inflables y rentar el espacio extra de su departamento por medio de una plataforma digital. ¿Quién pensaría que estos dos jovenes que no llegaban a fin de mes, ahora aparecen el la lista de forbes?, sin duda, una buena leccion para aprender.

Así fue como nació la plataforma líder en el mercado actual. Al dia de hoy sus más de 4 millones de anfitriones ofrecen estancias fuera de lo común y experiencias únicas que permiten a los viajeros descubrir el mundo de una manera más auténtica y consciente. Es importante mencionar que buena parte del éxito han sido gracias a sus polítcas. Por ejemplo, los anfitriones y huéspedes pueden estar tranquilos al saber que Airbnb ofrece cobertura de responsabilidad de seguros de protección de hasta 1 millón de dólares, además de que no penaliza ni limita a las propiedades enlistadas por aperecer en otras plataformas y fomenta la cooperacion y la libre competencia por medio de las recomendaciones y el boca a boca.

Pero ¿cómo funcionan estas plataformas tecnológicas? Muy sencillo, estas son similares a las del servicio de transporte, el anfitrión, pone a disposición su inmueble ya sea completo o parte de este a algún huésped potencial, para que este lo utilice por algún periodo de tiempo definido. Finalmente, el huésped paga por el servicio y el desarrollador de la plataforma digital cobra una parte de dicho servicio por haberla utilizado para la operación.

El uso de estas plataformas está creciendo a pasos acelerados superando y dejando en problemas al sector hotelero.

Digital Platforms for Rentals

Like all good ideas, short or medium-term rent platforms are born from the need for people to obtain additional income to cover expenses in difficult times. Take for example the story of Airbnb. Two young university students in the city of San Francisco CA, saw an opportunity in 2007 and decided to buy a pair of inflatable mattresses and rent the extra space in their apartment through a digital platform. Who would think that these two young people who did not make ends meet, would later appear on the Forbes list? Without a doubt, a good lesson to learn.

This is how the leading platform in the current market was born. Today its more than 4 million hosts offer unusual stays and unique experiences that allow travelers to discover the world in a more authentic and visceral way. It is important to mention that a good part of the success has been thanks to their policies. For example, hosts and guests can rest easy knowing that Airbnb offers protection insurance liability coverage of up to $ 1 million, plus it does not penalize or limit listed properties for appearing on other platforms and encourages cooperation and competition through recommendations and word of mouth.

But how do these technology platforms work? Very simple, these are like those of the transportation sector. The host makes his property available, either completely or partially, to a potential guest, so that he or she uses it for a defined period of time. Finally, the guest pays for the service and the developer of the digital platform charges a part of said service for having used it for the operation.

The use of these platforms is growing rapidly, surpassing, and leaving the hotel sector in trouble. During the most severe periods of isolation of the pandemic, Mexican families and those from other countries, frantically sought to be able to get out of confinement and a very good alternative to crowded hotels was, without a doubt,

Durante los periodos de aislamiento más severos de la pandemia, las familias mexicanas y las de otros países, buscaron frenéticamente poder salir del encierro y una muy buena alternativa a los hoteles multitudinarios era, sin duda, la renta de una casa, cabaña o hasta un castillo exclusivo por medio de una plataforma que les diera seguridad en su transacción.

Existen en el mercado varias opciones de plataformas que ofrecen este servicio, siendo las más usadas, booking.com, airbnb.com, entre otras. También existen páginas que enlistan sus exclusivos hospedajes para clientes que buscan algo más que una simple estancia en una casa de lujo con experiencias especiales como cena con un chef experto, paseos privados, viajes en jet o yate, entre otras atracciones. Un ejemplo de ello en Los Cabos es caboplatinum.com.

Si después de leer este artículo estas interesado en subir ese espacio extra de tu casa a alguna plataforma, hay varios puntos importantes que tener en cuenta:

1. De la vista nace el amor, así que una buena sesión de fotografías te ayudará a dar a conocer tu espacio.

2. Responde las dudas y preguntas. Conocer lo que tu anfitrión espera es fundamental para que la experiencia sea exitosa.

3. Las personas que rentan suelen buscar algo más personalizado y menos comercial. Siempre se sincero, recuerda que tus huéspedes no conocen y sobre todo se paciente y abierto a correr el riesgo, ya que hay personas que no necesitan mas información y otros que por más que te esfuerces, no quedarán satisfechos.

Y si tu intención es rentar, se consciente que tu anfitrión no siempre es un experto, se paciente y sincero y recuerda que, quien se publica lo hace por la necesidad de un ingreso extra y sobre todo por el gusto de compartir. Mantén siempre la comunicación y al final de tu experiencia retroalimenta a tu anfitrión. Los puntos negativos que no afecten a terceros, coméntalos en privado, esto le permitirá tomar acción para futuros hospedajes y los positivos publícalos, un mal comentario puede arruinar hasta 10 comentarios buenos, afectando ingresos de terceros.

En resumen, este método de rentas ha venido a acercar a los huéspedes a experiencias diferentes, y a los anfitriones les ha permitido poder recibir ese extra necesario. Ambos ganan seguridad y confianza a través de una plataforma con un ambiente amigable y auténtico.

the rent of a house, cabin or even an exclusive castle through a platform that would give them security in their transaction.

There are several platform options on the market that offer this service, the most used being booking.com, airbnb.com, to name a few. There are also pages that list their exclusive accommodations for clients looking for something more than a simple stay in a luxury home with special experiences such as dinner with an expert chef, private tours, jet, or yacht trips, among other attractions. An example of this in Los Cabos is caboplatinum.com.

If after reading this article and you are interested in uploading that extra space in your house to a platform, there are several important points to keep in mind:

1. The saying goes “Love at first sight”, so a good photo session will help you to publicize your space.

2. Reply to comments and concerns. Knowing what your host expects is essential for the experience to be successful.

3. People who rent on these platforms tend to look for something more personalized and less commercial. Always be sincere, remember that your guests do not know the property and above all be patient and open to taking the risk. There are people who do not need more information and others who, no matter how hard you try, will not be satisfied.

And if your intention is to use one of these platforms, be aware that your host is not always an expert. Be patient and sincere and remember that whoever posts a listing it does so because of the need for an extra income and above all for the pleasure of sharing. Always maintain communication and at the end of your experience give feedback to your host. If you have a negative experience, comment it to the host in private. This will allow the host to change their practices for future stays. Only publish the positive reviews, a bad comment can ruin up to 10 good comments, affecting third party income.

In short, this rental method has brought guests closer to different experiences and has allowed hosts to receive that necessary extra income. Both gain security and trust through a platform with a friendly and authentic environment.

Operando rentas de Propiedades de Lujo en B.C.S.

Por Mishan Andre

Operating Luxury Rental Properties in BCS

Cuando un profesional tiene el privilegio de liderar una empresa de rentas de villas de lujo, lleva una gran cantidad de responsabilidades y expectativas. Ya sea que la empresa opere en las montañas nevadas o en las hermosas playas, los elementos requeridos siguen siendo los mismos. Para comprender mejor esto, nos enfocaremos en operar una empresa de alquiler de villas de lujo en BCS, México, y aunque América Latina tiene estándares culturales diferentes a los de Estados Unidos o Canadá, los requisitos de la hospitalidad de lujo siguen siendo los mismos.

¿Qué es la hospitalidad y en qué diferencia tiene a la hospitalidad de lujo? Recientemente tuve esta conversación con un asociado en una conferencia en Arizona, Estados Unidos. Si alguien trabaja en hospitalidad, generalmente se dedica al bienestar de los huéspedes que visitan su establecimiento. Su trabajo es asegurarse de que los "invitados" y los "visitantes" se sientan cómodos y contentos con los productos y servicios por los que están pagando. Como la mayoría de los profesionales de la hospitalidad dirían: "No es solo una cosa lo que hace una gran hospitalidad, es el paquete completo". Esto significa que ningún artículo es demasiado pequeño. Desde la limpieza en seco hasta el cuidado de las mascotas y los servicios de seguridad; se trata de conseguir toda la experiencia. En ese caso, ¿qué significa ser un proveedor de hotelería de lujo?

When a professional is given the privilege of leading a Luxury Villa Rental Company, it comes with significant amount of responsibilities and expectations. Whether the company is operating in the snowy mountains or on the beautiful sandy beaches, the elements remain the same. For terms of this discussion, we'll focus on operating a luxury villa rental company in BCS, Mexico. And even though Latin America has different cultural standards than USA or Canada, the requirements of luxury hospitality remain the same.

What is hospitality and is it any different from luxury hospitality? I had this discussion with an associate recently at a conference in Arizona, USA. If someone works in hospitality, they are generally dedicated to the well-being of the people who choose to visit their establishment. Their job is to make sure that "guests" and "visitors" are comfortable and happy with the products and services they are paying for. As most hospitality professionals will tell you, 'It's not one thing that makes great hospitality, it's the entire package.' This means there is no item too small. From delivering dry cleaning, to pet care, to security services; it's about procuring the entire experience. If that's the case, then what does it mean to be a Luxury Hospitality provider?

Casa Bellissima, Cabo San Lucas, BCS
Luna Cabo Properties

La transición de los elementos de la hospitalidad, en un sentido práctico, es una de las partes más importantes de la gestión de una empresa de alquiler de villas de lujo. La villa de alquiler es solo una parte que compone a la experiencia de lujo. La villa debe coordinarse con todo el equipamiento que la acompaña. Poder unirlos y coordinar sus sinergias sin esfuerzo es la magia que separa a las buenas empresas de alquiler de los grandes expertos en villas de vacaciones de lujo. Por ejemplo, nuestro equipo hace que este funcione utilizando las siguientes técnicas, que se convierten en nuestras garantías.

Nuestras villas pasan por una rigurosa prueba de inspección de viviendas. En el nivel más básico, si nosotros no queremos quedarnos en las villas, entonces no están listas para la llegada de nuestros huéspedes. Esto incluye todos los elementos de una casa en operación: agua caliente, aire acondicionado, toallas y sábanas limpias, niveles de propano revisados, televisores que funcionen, etc. Aunque parece una tarea fácil de completar, es un trabajo constante asegurarse de que estén actualizados, ya que muchas de las casas que administramos están deshabitadas durante semanas. Nuestro equipo pasa mucho tiempo en cada hogar antes de la llegada de los huéspedes para garantizar que estos elementos se administren correctamente.

El alquiler de villas de lujo requiere un cierto elemento de corazón, pasión y empatía. Desde el momento en que un huésped confirma su reserva, un miembro de nuestro personal de concierge lo llamará para comenzar a preparar su itinerario de vacaciones. Esta es una parte compleja que hace que nuestro servicio sea único. Permite que el huésped conozca nuestra empresa, se conecte, se sienta cómodo y sepa que alguien está ahí para recibirlo cuando llegue. También nos da la oportunidad de conocerlos, sus disgustos, sus expectativas y, lo que es más importante, si hay algo que estén celebrando. Sabemos que estas son cosas importantes para las personas a las que servimos.

El elemento final tiene que ver con la anticipación. Nuestro equipo necesita anticipar lo que hará felices a los huéspedes, lo que los enojará, lo que esperan y lo que no les importa mucho. Sí siempre podemos estar un paso por delante de nuestros huéspedes, podemos asegurarnos que tengan una gran experiencia. Esto es lo que nos esforzamos por cumplir y superar y la razón por la que tantos regresan una y otra vez.

Transitioning the elements of hospitality into an actual hands-on, real world approach is one of the most important parts of running a luxury villa rental company. The rental villa is only one of the elements that comprises the luxury experience. The villa needs to be coordinated with all of the accoutrement that goes with it. Being able to put those together, and coordinating their synergies effortlessly is the magic that separates good rental companies from great luxury vacation villa experts. As an example, our team makes this scenario work by utilizing the following techniques, which become our guest guarantees.

Our villas go through a rigorous home inspection test. At the very basic level, if we don't want to stay in the villas ourselves, then they are not ready for our guest's arrival. This includes all element of an operating home: hot water, A/C, clean towels and sheets, propane levels checked, TVs working, etc. Although this seems like an easy task to complete, it is a constant job to ensure they are updated, since many of the homes we manage are uninhabited for weeks at a time. Our team spends a lot of time in each home prior to guest arrival to ensure these items are managed properly.

Luxury villa rentals requires a certain element of heart, passion and empathy. From the moment a guest confirms their reservation, a member of our concierge staff will call them to begin preparing their vacation itinerary. This is an intricate part of what makes our service unique. It allows the guest to meet our company, connect, feel comfortable and know that someone is there to receive them when they arrive. It also gives us an opportunity to get to know them, their dislikes, their expectations and most importantly, if there is something they are celebrating. We know these are things that are important to the people we serve.

The final element is about anticipation. Our team needs to anticipate what will make guests happy, what will make them mad, what they expect and what they don't care much about. If we can always be one step ahead of our guests, we can ensure they have a great experience. This is what we strive to meet and exceed and the reason why so many come back again and again.

SPECIAL OFFER
OFERTA ESPECIAL

WHEN YOU CALL TO BOOK, MENTION "LAND AND BUILDING"
AND YOUR FIRST NIGHT'S CHEF SERVICE IS ON US!

CUANDO LLAME PARA RESERVAR, MENCIONE "LAND AND BUILDING"
Y EL SERVICIO DE CHEF DE LA PRIMERA NOCHE CORRERÁ POR NUESTRA CUENTA.

www.caboplatinum.com mex: +52 (624) 157- 5093 US: +1 (530) 562 - 4032

La Sierra de La Laguna

Por Iván Monroy

La Sierra de la Laguna se encuentra ubicada en Baja California Sur, en los municipios de La Paz y Los Cabos. Es la montaña más alta del estado alcanzando los 2,080 metros sobre el nivel del mar y fue decretada como reserva de la biósfera el 6 de junio de 1994 con una extensión de 112,437 hectáreas. En ella podemos encontrar una gran biodiversidad de flora y fauna, entre ellas el encino negro y el pino piñonero. Así mismo, es lugar de especies animales como venados, coyotes, pumas y gran variedad de aves y reptiles.

Hoy en día es un atractivo más para nuestros turistas y locales, donde podemos realizar varias actividades turísticas tales como: paseo a caballo, ciclismo de montaña, caminata, montañismo, fotografía, escalada en rocas, rappel, paseo en motos, tirolesa, observación de flora y fauna, entre otras más. Y para realizar todo este tipo de actividades, la zona cuenta con varias compañías de prestigio y guías debidamente certificados que nos otorgan prestaciones de servicios tales como: hospedaje en cabañas, campamentos, transporte, comida regional, etc.

Pero ¿qué es lo interesante de esta sierra? En ella se pueden encontrar grandes posas para nadar, manantiales de agua fría y caliente, cascadas, grandes cañones y arroyos. Sin embargo, lo que realmente atrae a los visitantes es poder llegar a la cima y poder disfrutar de un hermoso paisaje entre los dos mares el imponente Océano Pacífico y la tranquilidad y hermosura del Mar de Cortes, todo un gran reto para los aventureros poder llegar a ella.

¿Cómo llegar? La vía mas común es por Pescadero, La Burrera en el km 54.5 carretera Todo Santos a Cabo San Lucas.

Las recomendaciones para subir son las siguientes:

1. No caminar solo, siempre en grupo.

2. Siempre contratar un guía local para que el viaje sea mas placentero

3. Se recomienda viajar ligero y llevar siempre consigo un equipo básico para acampar de bajas temperaturas.

4. Subir con la comida necesaria y vestimenta adecuada.

Para planear tu visita, las fechas adecuadas son después de la temporada de huracanes, octubre y noviembre siempre son buenos meses. Hay que recordar que durante el camino y estando en la cima existen reglas, de las mas importantes es acampar en los sitios permitidos, encender fogatas en las zonas autorizadas y asegurarse de que se apaguen completamente y, la mas importante, cuidar de la zona y no tirar basura. Seamos viajeros responsables.

Sin duda alguna, la Sierra de La Laguna es uno de los atractivos turísticos de la zona que poco a poco se va popularizando como una experiencia única para los turistas y viajeros locales que viven la experiencia año con año.

¡Vive Baja California Sur!

La Sierra de la Laguna is located in Baja California Sur, in the municipalities of La Paz and Los Cabos. It is the highest mountain in the state, reaching 2,080 meters above sea level and was declared a biosphere reserve on June 6, 1994, with an area of 112,437 hectares. In it a great diversity of flora and fauna can be found, among them the black oak and the stone pine. Likewise, it is home to many animal species such as deer, coyotes, pumas and a great variety of birds and reptiles.

Nowadays it is a massive attraction for our tourists and locals, where we can carry out various tourist activities such as: horseback riding, mountain biking, walking, mountaineering, photography, rock climbing, rappelling, motorcycle riding, zip-lining, observation of flora and fauna, to name a few. To carry out all these types of activities, the area has several prestigious companies and duly certified guides that provide us with services such as: lodging in cabins, camps, transportation, regional food, etc.

You may ask, why this mountain range in particular? In it you can find large pools for swimming, hot and cold springs, waterfalls, large canyons, and streams. However, what really attracts visitors is being able to reach the top and be able to enjoy a beautiful view between the two seas, the imposing Pacific Ocean and the tranquility and beauty of the Sea of Cortes, a great challenge for adventurers to reach.

How does one get there? The most common route is through Pescadero, La Burrera at highway marker 54.5km through Todo Santos road to Cabo San Lucas.

Some tips for the climb:

1. Never climb alone, only in groups.

2. Always hire a local guide to ensure a safe and peaceful trip.

3. Travel light and with light winter camping gear if the weather demands it.

4. Climb in the proper attire and with enough food for the trip.

The best dates to plan your trip are around October and November, always good months since they are after the hurricane season. Remember that there are rules on the way and being at the top, the most important of which is to camp in the permitted sites, light bonfires in the authorized areas and make sure they are completely put out. The most important one is to take care of your trash as to not litter the beautiful landscape. Let's be responsible travelers.

Without a doubt, Sierra de La Laguna is one of the tourist attractions in the area that is gradually becoming popular as a unique experience for tourists and local travelers who relive the experience year after year.

Live Baja California Sur!

Foro de Desarrollo Urbano

Por Ricardo Reyes

Como la Comunidad de Expertos en Negocios Inmobiliarios y Construcción, creemos en la importancia de la colaboración con todos los niveles de gobierno para compartir propuestas y proyectos que puedan tener un impacto positivo en nuestra sociedad. Por ello, desde las campañas electorales tuvimos un acercamiento con todos los candidatos para compartir nuestra visión y experiencia técnica en los temas de desarrollo urbano.

Desde que se conoció al candidato ganador, mantuvimos una línea de comunicación constante y propositiva para presentar proyectos e ideas de nuestros colaboradores e instituciones con las que trabajamos, razón por la cual participamos de forma muy activa en el Foro de Desarrollo Urbano organizado por el equipo del Prof. Oscar Leggs el pasado 28 de agosto del presente.

En dicho evento, se presentaron algunos de los proyectos que nos dimos a la tarea de recibir por parte de los ciudadanos e instituciones en general mediante dos mesas de trabajo que establecimos durante los días previos tanto en Cabo San Lucas como en San José del Cabo. Todos los proyectos, fueron entregados a las autoridades del gobierno entrante para su análisis y posible implementación.

Nuestra comunidad cree firmemente en el trabajo coordinado entre gobierno e iniciativa privada, mismo que estamos seguros rendirá frutos para el beneficio de la población en general, con proyectos de vivienda, infraestructura, agua potable, plantas de tratamiento, desarrollo sustentable entre otros.

SO
CIA
LES

Urban Development Forum

As the Community of Experts in Real Estate Business and Construction, we believe in the importance of collaboration with all levels of government to share proposals and projects that can have a positive impact on our society. For this reason, through local election campaigns we were able to network with all the candidates to share our vision and technical experience on urban development issues.

Since the winner was clear from the beginning, we maintained a constant and purposeful line of communication to present projects and ideas of our collaborators and institutions with which we work. Therefore, we are very active participants in the Urban Development Forum organized by the team. by Prof. Oscar Leggs on this past August 28th.

At this event, some of the preliminary projects that we undertook to receive from citizens and institutions were presented through two working groups that we established during the previous days in both Cabo San Lucas and San José del Cabo. All these proposals were handed over to the authorities of the incoming government for their analysis and possible implementation.

Our community firmly believes in coordinated work between the government and the private initiative, which we are sure will bear fruit for the benefit of the general population, with improvements to housing projects, infrastructure, drinking water, treatment plants, and sustainable development, among others.

PUNTA DORADA

LOTES Y CASAS

Lotes y Casas dentro del desarrollo Punta del Cielo.Terrenos desde 280 m2, hasta los 400 m2. Con un precio por m2 desde los $7,750 MXN. Casas desde $3,360,000 MXN hasta $4,942,500 MXN con superficies que van de 170 m2 a 212 m2. Entrega inmediata de casas. Plusvalía asegurada de un 12% anual.

Lots and Houses within the Punta del Cielo development. Lands from 3,013.8 sq ft to 4,305.5 sq ft with prices starting at $36.40 USD / 1 sq ft. Houses with prices starting at $168, 891.68 USD to $248,411.51 USD and surfaces ranging from 1,829.8 sq ft to 2,281.9 sq ft. Immediate delivery of houses. Insured capital gain of 12% per annum.

Desde $3,360,000 MXN

Gustavo González
Socio de Real Estate Land & Building
+52 55 1451 1280
gustavo@landandbuilding.com

TORRE II PUNTA DEL CIELO

PREVENTA DEPARTAMENTOS

Diseño contemporáneo que trasciende en la creación de amplios espacios para la convivencia familiar. Preventa precio de oportunidad. Zona de mayor plusvalía en Aguascalientes dentro del desarrollo Punta del Cielo. Entrega para 2022. Departamentos de hasta 122.5 m2, 6 niveles y Roof Garden. Precios desde $1,981,000 MXN. Pregunta por nuestros planes de financiamiento.

Contemporary design that transcends the creation of large spaces for family life. Pre-sale opportunity price. Area of greatest added value in Aguascalientes within the Punta del Cielo development. Delivery by 2022. Apartments of up to 1,318.57 sq ft, 6 levels, and roof garden. Prices starting at $99,575.72 USD. Ask about our financing plans.

Desde $1,981,000 MXN

Gustavo González
Socio de Real Estate Land & Building
+52 55 1451 1280
gustavo@landandbuilding.com

Aguascalientes

TORRE DESIGNO BY PININFARINA

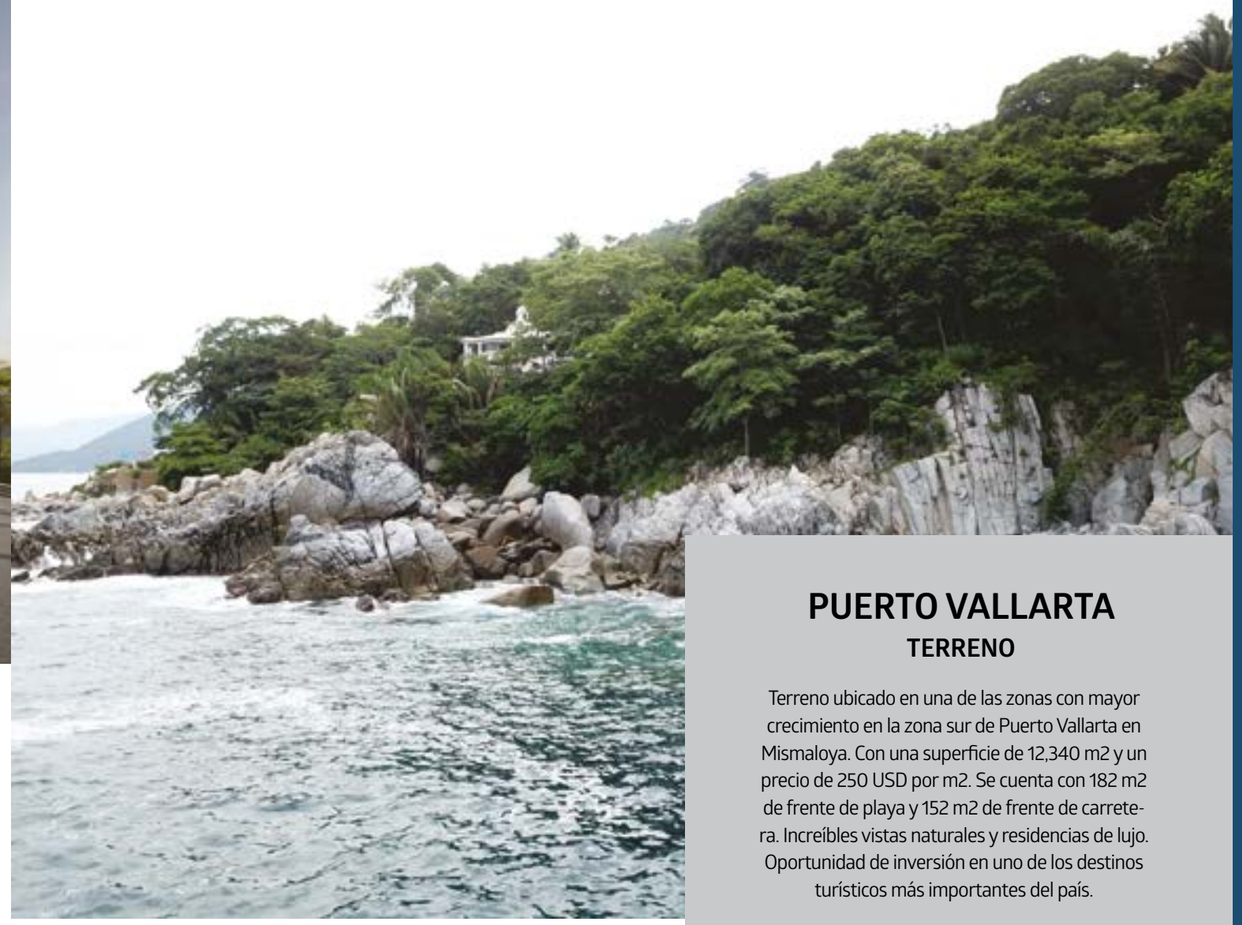
BOSQUE REAL - OFICINAS

TORRE DESIGNO es el primer espacio de oficinas en Bosque Real, diseñado por la firma italina Pininfarina. Esta ubicado en una de las zonas con mayor plusvalía en el Poniente de la CDMX. Dos torres de oficinas con superficies desde los 27 m2 y plantas tipo de 1270 m2, precio de preventa en 4,500 USD / m2. Elegancia e innovación hacen un diseño único que revoluciona el concepto de oficinas y estilo de vida. Con la reciente apertura del campus de la Univesidad Panamericana,el desarrollo de nuevos comercios, el club de golf y las nuevas vías de acceso, se ha detonado como una de las mejores zonas para vivir. Vistas panorámicas de Bosque Real e Interlomas, certificación LEED. Oportunidad de inversión, se cuenta con planes de financiamiento interesantes para los inversionistas.

TORRE DESIGNO is the first office space in Bosque Real, designed by the Italian firm Pininfarina. It is located in one of the areas with the highest added value in the West of Mexico City. Two office towers with surfaces starting at 290.62 sq ft and standard floors of 13,670.16 sq ft, pre-sale price of $420.56 USD / 1 sq ft. Elegance and innovation make a unique design that revolutionizes the concept of offices and lifestyle. With the recent opening of the campus of the prestigious Panamerican University, the development of new shops, the golf club, and the new access roads, it has been detonated as one of the best areas to live. Panoramic views of Bosque Real and Interlomas and LEED certification. Great investment opportunity, interesting financing plans available for investors.

4,500 USD m2

Gustavo González
Socio de Real Estate Land & Building
+52 55 1451 1280
gustavo@landandbuilding.com



Gustavo González
Socio de Real Estate Land & Building
+52 55 1451 1280
gustavo@landandbuilding.com

PUERTO VALLARTA

TERRENO

Terreno ubicado en una de las zonas con mayor crecimiento en la zona sur de Puerto Vallarta en Mismaloya. Con una superficie de 12,340 m2 y un precio de 250 USD por m2. Se cuenta con 182 m2 de frente de playa y 152 m2 de frente de carretera. Increíbles vistas naturales y residencias de lujo. Oportunidad de inversión en uno de los destinos turísticos más importantes del país.

Land located in one of the fastest-growing areas in the southern part of Puerto Vallarta in Mismaloya. With an area of 132,826.65 sq ft at $23.36 USD/ 1 sq ft. A beachfront area of 1,959 sq ft and 1,636.1 sq ft of road frontage. Incredible natural views and luxury residences. A unique investment opportunity in one of the most important tourist destinations in the country.

$250 USD m2

DISTUM
ANZURES - OFICINAS - DEPARTAMENTOS

Oficinas $60,000 MXN m2
Departamentos desde $50,000 MXN m2

Proyecto integral de uso mixto, residencial y oficinas ubicado en la colonia Anzures a 5 minutos de Polanco y Reforma. Precios "Friends & Family" y planes de financiamiento propios. Oficinas desde los 40 m2 con un precio de $60,000 / m2 y departamentos de 60 m2 a 117 m2, con un precio desde los $50,000 / m2. Business lounge,sky gym con vista a la CDMX, ludoteca, jacuzzi, roof top y zona comercial. Pregunta por nuestros descuentos.

Integral mixed-use, residential and offices project located in the Anzures neighborhood in Mexico City, 5 minutes from Polanco and Reforma. "Friends & Family" prices and financing plans offered by owner. Offices from 430.55 sq ft with a price of $281.86USD/1 sq ft and apartments from 645.83 sq ft to 1,259.38 sq ft with a price starting at $234.88 USD / 1 sq ft. Business lounge, sky gym overlooking the city, playroom, jacuzzi, rooftop, and shopping area. Ask about our discounts.

Gustavo González
Socio de Real Estate Land & Building
+52 55 1451 1280
gustavo@landandbuilding.com

COYOACAN
DEPARTAMENTOS

Desarrollo que fusiona diseño, tecnología y ubicación. Departamentos con superficies desde los 65.91 m2 hasta los 159.69 m2, con 4 niveles y roof garden común. El desarrollo cuenta con muros verdes y smart amenities, como sistema de control con smartphone, control de voz con Alexa, cerradura digital con apertura remota, apagadores digitales, entre otras funciones. Precios pre venta desde $4,200,000 MXN, entrega para mayo 2022. Reservación con el 5% del valor total del departamento.

Development that combines design, technology, and location. Apartments with surfaces starting at 709.44 sq ft to 1,718.88 sq ft, with 4 levels and a common roof garden. The development has green walls and smart amenities, such as a smartphone control system, voice control with Alexa, digital remote lock, digital switches, among other functions. Pre-sale prices starting at $211,114 USD, delivery in May 2022. Reserve with 5% of the total value of the apartment.

Desde $4,200,000 MXN

Gustavo González
Socio de Real Estate Land & Building
+52 55 1451 1280
gustavo@landandbuilding.com

Luna Park

Residencial

MODERNOS DEPARTAMENTOS

2 Recámaras amplias, todas con iluminación LED.
500 m2 de rooftop, con 3 asadores y juegos infantiles.
Muebles de baño Helvex y pisos Interceramic.
Estacionamiento techado y pisos de concreto.

2 spacious bedrooms, all with LED lighting.
5381.96 sq ft of rooftop, with 3 barbecue grills and children's playground.
Helvex bathroom furniture and Interceramic floors.
Covered parking and concrete floors.

www.lunaparkloscabos.com

Desde $1,195,000 MXN
MLS 20-481

Iván Monroy
Broker IM Bienes Raíces
+52 624 160 2118
ivanmonroy@imbienesraices.com

VILLAREAL FINCA PESCADERO

Terrenos

Terrenos de 700 a 2100 m2, desde $1 200 000 MXN y casas desde $13 500 MXN por m2 de construcción. Se cuenta con todos los servicios subterráneos en el corazón de Pescadero B.C.S a tan solo 6 minutos de la playa de Cerritos y a 10 minutos de Todos Santos. Desarrollo sustentable con huertas, areas verdes comunes, área de meditación, restaurantes y albercas familiares/solo adultos.

Residential lots starting from 700 sqm (approx. 7 535 sq ft) up to 2100 (approx. 22 604 sq ft), with a starting cost of $ 1 200 000 MXN and houses starting from $13 500 MXN per sqm of construction. With access to all públic services (underground), located in the hearth of Pescadero B.C.S, just 6 minutes away form the Cerritos beach and 10 minutes away form Todos Santos. A development with a sustainable concept in design and construction, with your own vegetable garden, green areas, meditation area, access to the restaurant and both pools family/adults.

$1,200,000 MXN

Gustavo González
Socio de Real Estate Land & Building
+52 55 1451 1280
gustavo@landandbuilding.com

LOTES RESIDENCIALES

PREVENTA

Ubicado a 10 minutos del centro de San José, zona en crecimiento hacia Cabo del Este muy cerca de Vidanta. Rancho La Laguna cuenta con 95 hectareas, dividida en 6 fases. Fases 1 y 2 ya disponibles con lotes promedio de 1,200 m2. Lotes rústicos eco - friendly. Precio por m2 inicia en 25 USD a 30 USD m2, se ofrece financimiento por el desarrollador. Se cuenta con un predio adicional de 300 hectáreas disponibles en la zona para desarrolladores.

Located in an area under fast development (growing towards Cabo del Este) 10 minutes away from San Jose downtown very close to Vidanta. La Laguna Ranch has a total surface of 95 hectares divided into 6 phases. Phases 1 and 2 are currently available, rustic eco-friendly land plots with an average of 12,916.69 sq ft. Prices starting at $2.33 USD to $2.80 USD/ 1 sq. ft, financing plans are offered by the developer. An adjacent 300 hectares of land is available for developers.

Desde $25 USD m2

Gustavo González
Socio de Real Estate Land & Building
+52 55 1451 1280
gustavo@landandbuilding.com

Cabo del Sol Residencial

PREVENTA

Propiedad diseñada por el famoso grupo de arquitectos Guerin Glass, con un precio de preventa de $6,000,000 USD y una superficie de 967 m2. Cabo del Sol se destaca entre los bienes raíces de Baja por su belleza y sofisticación. Ubicación exclusiva con cercanía a hoteles y resorts de lujo, incluyendo un nuevo Club de Playa disponible para el uso de los propietarios de Mar a Cielo. Para los golfistas, los enlaces de Cabo del Sol son legendarios. Los campos ofrecen una sorprendente progresión de las vistas al océano, a la montaña y al desierto.

Property designed by the famous architecture firm Guerin Glass, with a pre-sale price of $6,000,000 USD and a surface of 10,408.7 sq ft. Cabo del Sol stands apart among Baja's real estate properties because of its unique beauty and sophistication. Exclusive location near luxurious hotels and resorts, including the new Club Playa for the enjoyment of Mar a Cielo owners. For golfers, Cabo del Sol has legendary golf links. The courses offer an impressive progressing sight of the ocean, mountains, and the desert.

$6,000,000 USD

Gustavo González
Socio de Real Estate Land & Building
+52 55 1451 1280
gustavo@landandbuilding.com

L&B

REAL ESTATE

En Land & Building Real Estate, estamos comprometidos con hacer bien las cosas, es por eso que nuestro equipo de profesionales da el respaldo y experiencia técnica que ninguna otra inmobiliaria puede ofrecer. Este compromiso nos hace líderes en el desarrollo inmobiliario.

Siéntase tranquilo adquiriendo propiedades 100% libres de controversias legales, vicios ocultos estructurales o arquitectónicos. Nuestras propiedades pasan por un dictamen técnico con sello de verificación, expedido institucionalmente por los respectivos colegios a cargo. Estamos comprometidos con su tranquilidad.

Land & Building Real Estate es más que una comercializadora de propiedades: conectamos inversionistas y clientes potenciales en México y el mundo, gracias nuestras extensas redes en el desarrollo inmobiliario y la construcción, generando sinergias y proyectos de inversión en los que todos ganan.

In Land & Building Real Estate we are engaged with doing things right, that's why our team of professional offers the support and techincal experience that no other real estate company or agent does.

Feel confident in acquiring a property 100% free of legal controversy and hidden structural or architectural faults. Our properties undergo a technical examination, after which they are granted a verification seal issued by the professional boards in charge. We are engaged with your peace of mind.

Land & Building Real Estate is more than a real estate trader: we connect investors and potential clients in Mexico and abroad, thanks to the extensive networks we have in the real estate and building industries, prompting synergies and investment projects in which everyone wins.

100% Notarial Certified

100% Project Certified

100% Structural Certified

Casa Bellissima, Cabo San Lucas, BCS
Luna Cabo Properties

L&B

REAL ESTATE

La Paz, BCS
Los Cabos, BCS
Ciudad de México
Aguascalientes, Ags
Puerto Vallarta, Jalisco

Casa Bellamar, East Cape, BCS
Luna Cabo Properties