



**Veranda**

**Carlos Velázquez**

carlos.velazquez.mayoral@gmail.com

## El turismo como refugio a la inversión

• La fortaleza del peso les ha costado dinero en habitaciones y propiedades en el país.

Se aproxima septiembre y, además de ser el “mes de la patria”, en este fin de sexenio no sólo promete venir acompañado de los habituales huracanes en las costas del Pacífico, sino de turbulencias financieras.

Los Criterios Generales de Política Económica de Hacienda estiman que el tipo de cambio nominal cerrará en 17.6 pesos contra el dólar y que el promedio en el año será de 17.1 pesos en 2024.

De las elecciones para acá está más caro, y septiembre será clave para saber si los pronósticos se cumplirán, precisamente porque en ese mes se sabrá hasta donde llegará la reforma al Poder Judicial.

En su escenario más adverso, si el Ejecutivo somete sin remedio al Judicial, crecerá mucho más el nerviosismo de los inversionistas.

Es en este contexto, algunos mexicanos están volteando a ver las propiedades y destinos dolarizados, para invertir en propiedades inmobiliarias que están tasadas en ambas monedas.

Hasta hace pocos años, las propiedades en destinos y desarrollos atractivos para extranjeros estaban valuadas fundamentalmente en dólares.

Sin embargo, muchas empresas turísticas y desarrolladores inmobiliarios han dejado de ganar cantidades importantes debido al superpeso.

Casi celebraron que la moneda nacional se devaluara alrededor de 5.0% después de las elecciones, tras el apabullante triunfo de Morena y la ahora virtual presidenta electa **Claudia Sheinbaum**.

El problema para empresarios y desarrolladores turísticos fue que, de la pandemia para acá, la fortaleza del peso les ha costado dinero en habitaciones y propiedades que también se comercializan en dólares.

Rentar un cuarto noche de hotel en 250 dólares, por ejemplo, a 16 pesos el dólar les

representa apenas 4 mil pesos, pero a 19 son 4 mil 750 pesos.

Como el mercado mexicano también es relevante, lo que han hecho tanto hoteleros como desarrolladores es que ponen sus precios en dólares, al tipo de cambio que marca el mercado, pero en las operaciones en pesos ellos fijan el tipo de cambio.

Siguiendo el ejemplo anterior, una propiedad inmobiliaria que vendieran en un millón de dólares a los estadounidenses equivaldría a 18 millones 460 mil pesos al tipo de cambio de este fin de semana, pero a los mexicanos

se la venden a 17 millones de pesos si fijan el tipo de cambio en 17 pesos, para no afectar la demanda de los compradores nacionales y seguir haciendo negocio.

Esto abre una oportunidad a los mexicanos, pues, en caso de que en el futuro se devalúe el peso de forma importante, si tienen una hipoteca no estará en moneda extranjera y también podrían vender la propiedad a extranjeros al precio en dólares.

No todos los destinos están dolarizados pero entre los que sí lo están hay que considerar algunos como Cancún, Riviera Maya, Tulum, Vallarta, Mazatlán y Los Cabos.

En esos mismos destinos hay propiedades fundamentalmente para mexicanos, pues fueron concebidos para los nacionales que viven trabajan allí y tienen ingresos en pesos.

En cambio, hay otros que buscan más a los extranjeros a través de su diseño, vistas, amenidades, seguridad y son éstos los que pueden venderse en dólares con más facilidades a un estadounidense.

El desarrollo de las plataformas de rentas vacacionales también permite adquirir las propiedades con un doble propósito, como sería disfrutarlas en cierta época del año y rentarlas en otras.

Hoy, el crecimiento del turismo está abriendo oportunidades de protección financiera que antes no existían.