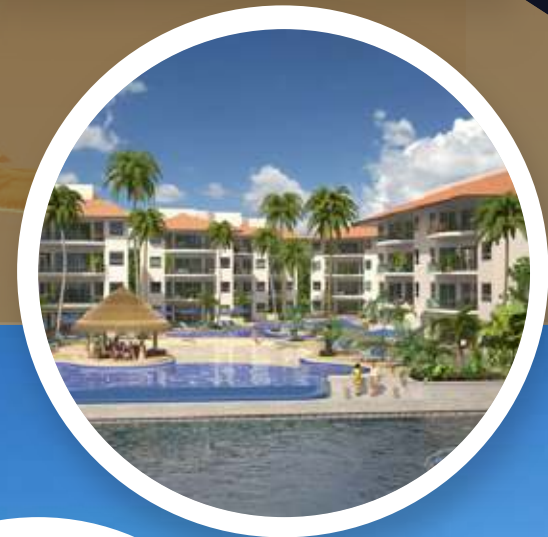


# GRATIS LA GUIA

Descarga la guía para saber como invertir en bienes raíces en México, todo los detalles para que puedas asesorarte gratis

[cuzzirealtyglobal.com](http://cuzzirealtyglobal.com)

## COMO INVERTIR en Real Estate



 **Cuzzi**  
REALTY INC.



## “ PUEDE UN EXTRANJERO COMPRAR UNA PROPIEDAD EN MÉXICO? ”

Resulta natural que México destaque más con el paso del tiempo como un país adecuado para las inversiones extranjeras, sobre todo en las ciudades del sureste mexicano, las cuales han tenido un alto desarrollo en el sector inmobiliario.

Prueba de ello es el gran interés para invertir en bienes raíces en Playa del Carmen, donde la inversión extranjera directa supera los mil millones de pesos para proyectos inmobiliarios. Esto hace pensar de forma generalizada si un extranjero puede comprar una propiedad en México sin ser una empresa.



BLISS PUERTO AVENTURAS

Es por ello que debemos mencionar que la adquisición de propiedades en México no está limitada a los mexicanos. Como extranjero es posible invertir en bienes raíces en territorio nacional, siempre y cuando se cumplan algunos requisitos y se realice un convenio con el Gobierno Federal.



### ¿QUÉ DICE LA LEY?

El Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos permite que -en la mayoría de los casos- los extranjeros puedan adquirir propiedades en México, siempre y cuando se trate de inmuebles de propiedad privada.

Resumiendo lo que indica el artículo 27, “solo los mexicanos por nacimiento o naturalización, así como las sociedades mexicanas, tienen el derecho de adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para conseguir concesiones de explotación de minas o agua”.



Encuentra el lugar perfecto en

[www.cuzzirealttglobal.com](http://www.cuzzirealttglobal.com)

## ¿CÓMO SE APLICA A LOS EXTRANJEROS?

En 1993 fue un año importante para este tema, pues con la Ley de Inversión Extranjera, se consiguió que -pese a la prohibición existente en el artículo 27- se extendiera a extranjeros la posibilidad de adquirir bienes raíces en México.

Para que esto sea válido, se debe llevar a cabo a través de ciertas figuras o sociedades entre las que podemos mencionar: el fideicomiso bancario, sociedades mexicanas, entre otros; de los cuales hablaremos más a detalle a lo largo de este artículo.

Sin embargo, existen limitantes en cuanto a la adquisición de inmuebles. Los extranjeros no podrán tener dominio directo sobre tierras y aguas, en una franja de 100 km a lo largo de las fronteras y 50 km en las playas. Esto incluye inmuebles, parcelas o terrenos ejidales. A estas se les llama zona restringida. Seguir este lineamiento representa el no poder adquirir propiedades en un estimado del 50% del territorio mexicano, el cual se extiende en una gran cantidad de kilómetros a lo largo de costas y fronteras.

Es importante aclarar que cuando el interés de compra se posa en una propiedad restringida, no puede adquirir el dominio directo, es decir, solo tienen acceso a los derechos en carácter de fideicomisarios.

Para este proceso es necesario conseguir un permiso previo para adquirir -otorgado por el gobierno mexicano-, en cuyo contrato sea claro que el extranjero no es plenamente dueño de la propiedad en cuestión. Se lleva a cabo por medio de un fideicomiso el cual es vigente por un período de 50 años renovables.

Para explicarlo de forma más simple, los extranjeros pueden comprar casas o terrenos en las playas mexicanas, porque mediante el fideicomiso el banco mantiene el título de propiedad.

La finalidad de las modificaciones en el Artículo 27 fue promover el crecimiento económico de México, y permitir que empresas mexicanas con capital extranjero inviertan favoreciendo el desarrollo del país.



## ¿Qué es la Cláusula Calvo?

Como mencionamos al inicio, los extranjeros que quieran comprar o invertir en bienes raíces en nuestro país deben llevar a un convenio con la SRE (Secretaría de Relaciones Exteriores).

Para que el Estado de a conocer dicho derecho a los extranjeros, estos deben llegar a un convenio, por medio del cual se consideren como nacionales -mexicanos- con respecto a los bienes inmuebles que son sujetos de compra.

## ¿Qué menciona la Cláusula Calvo?

Esto con el fin de no invocar la protección de sus gobiernos para resolver controversias relacionadas al inmueble, si estuviera en riesgo de perderse —o no se cumpliera con lo acordado— la propiedad o inversión que sea en beneficio de la nación.

En resumidas cuentas, existen dos formas de que un extranjero pueda comprar un terreno en México si este se encuentra en zona restringida:



Para que el Estado de a conocer dicho derecho a los extranjeros, estos deben llegar a un convenio, por medio del cual se consideren como nacionales -mexicanos- con respecto a los bienes inmuebles que son sujetos de compra.

Esto con el fin de no invocar la protección de sus gobiernos para resolver controversias relacionadas al inmueble, si estuviera en riesgo de perderse -o no se cumpliera con lo acordado- la propiedad o inversión que sea en beneficio de la nación.

En una sociedad mexicana para los bienes o terrenos que no tengan fines residenciales.

A través de un fideicomiso bancario para aquellos que sean con fines residenciales. En resumidas cuentas, existen dos formas de que un extranjero pueda comprar un terreno en México si este se encuentra en zona restringida:



## Requisitos para que un extranjero pueda comprar en México

Ahora te mencionaremos los requisitos para que un extranjero pueda comprar una propiedad en México. Los lineamientos son indicados por la SRE siendo esta la única forma de adquirir inmuebles.

### Permiso

Para comprar un terreno o casa en México —fuera del área restringida— se debe tramitar el permiso a través de la SRE, en específico en la Dirección General de Asuntos Jurídicos en México.

Cuando se trata de una propiedad dentro de la franja restringida se requiere contratar un fideicomiso y conseguir el permiso de la SRE.

### Solicitud

La solicitud debe llenarse en una computadora y presentarse en original y dos copias junto a sus anexos.

Los datos del solicitante deben incluir:

- Nombre
- Apellido.
- Nacionalidad.
- Número de documento migratorio.
- Calidad migratoria
- Domicilio
- Datos de una persona autorizada para recibir la constancia.
- Adicionalmente tiene que estar debidamente firmada por el solicitante y acreditar su condición de estancia.
- En cuanto a los datos de la propiedad debe incluir:
  - Descripción y ubicación del inmueble.
  - El permiso de compra.
  - Precisar la forma de compra.
  - Indicaciones referentes a medidas, superficie, linderos, colindancias.
  - Firma del solicitante o representante.
  - Acreditaciones extras

La solicitud deberá realizarse por medio de un representante legal habilitado y acompañado de un poder especial para que sea celebrado el convenio. También puede utilizarse un poder general que cumpla con los requisitos.

La existencia legal del interesado debe acreditarse presentando la documentación del país de origen. Esta debe ser adecuada y haber sido traducida por un perito traductor.



Anah Playa del Carmen



# FIDEICOMISO INMOBILIARIO

## ¿Qué es un fideicomiso?

El fideicomiso es un contrato que se celebra entre el fideicomitente o fiduciante —quién delega determinados bienes de su propiedad— y el fiduciario para que este administre dichos bienes en favor de una tercera persona que es denominada fideicomisario o beneficiario.

Explicándolo de una forma más sencilla: se refiere a la persona que entrega sus bienes para que otra los administre por un tiempo determinado y de una forma previamente establecida. Cabe mencionar que existen diversos tipos de fideicomisos.

El fideicomiso está regulado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El objetivo principal de un fideicomiso inmobiliario es facilitar la compra y administración de una propiedad, así como resolver potenciales conflictos, crear un ámbito extrajudicial o formar parte de un negocio de nueva constitución.

Los delegados fiduciarios de las instituciones de crédito deberán presentar las solicitudes en la SRE, para obtener los permisos para la constitución de fideicomisos.

Entre las principales opciones para contratar un fideicomiso se encuentran:

### Requisitos:

Ser persona física extranjera.

El inmueble debe ser de uso residencial (habitacional), es decir, casa o departamento ya construido.

Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Inscripción en el Registro Nacional de Inversión Extranjera.

### Beneficios:

Autonomía patrimonial y secrecía.

Confianza, seguridad e imparcialidad.

Los bienes son inembargables.

Duración de 50 años prorrogables.

Contrato celebrado ante notario público.

Invierte  
en *felicidad*

*Estilo y calidad de vida*



EN CUZZI REALTY SABEMOS COMO  
CREAR MOMENTOS ÚNICOS

## **BIM (Banco Inmobiliario Mexicano)**

Por medio del BIM se tiene acceso a tres tipos de fideicomisos inmobiliarios, los cuales son:

**Fideicomiso A+B:** Las partes implicadas se asocian para desarrollos inmobiliarios.

**A+B+Recursos:** La diferencia que presenta con el fideicomiso A+B es que el recurso que se obtiene de la comercialización del desarrollo inmobiliario es administrado por el fiduciario, el cual es distribuido entre las partes de acuerdo a lo pactado.

**Propiedad fraccional:** Se refiere a fraccionar la propiedad entre varias personas y porcentajes con un tiempo de uso preestablecido.

¿Los extranjeros pagan impuestos?

Como mencionamos en nuestro artículo impuestos por pagar en la compra y venta de terrenos, la parte vendedora debe cubrir los impuestos que le corresponden, en este caso el ISR (Impuesto sobre la Renta) y declarar la venta de la propiedad.

En el caso del comprador no hay cambios en lo que se refiere al pago de los impuestos pertinentes por tratarse de un extranjero, es decir, se deben realizar en forma los pagos de ISAI (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles) y el IVA (Impuesto al Valor Agregado).

Adicional al pago de impuestos, el comprador debe considerar los gastos notariales, de escrituración, honorarios, derechos, entre otros.

¿Cómo funcionan los créditos hipotecarios para extranjeros?

Las opciones de financiamiento se extienden de igual forma a extranjeros. La compra debe realizarse de forma obligatoria por medio de una institución bancaria.

Entre la gran variedad de bancos que figuran en el país, una de las mejores opciones y que facilita el trámite es Smart Lending en temas de créditos hipotecarios.

Por otro lado, existe la oportunidad de conseguir un cofinanciamiento si la persona trabaja en el país y cotiza para instituciones como Infonavit o Fovissste.

Si este es el caso, entre los requisitos que debe cumplir el interesado se encuentran:

Comprobante de ingresos (lícitos y regulares).

Entrega del formato migratorio FM2 o FM3.

Dependiendo del banco debe comprobar un mínimo de meses viviendo en México.

Tener más de 18 años de edad.

Ser económicamente activo.

Antigüedad laboral mínima de un año.

### **Preguntas frecuentes**

Tomando como base lo anterior, a continuación resolveremos las preguntas más frecuentes que se hacen los extranjeros que desean realizar la compra de un inmueble en México.

¿Cómo elegir el mejor fiduciario?

El primer paso es realizar una investigación de todas instituciones fiduciarias que tengan presencia en el lugar donde se desea comprar el terreno o casa. El contar con una oficina física en la localidad ayudará a la agilización de trámites.

Una vez que se han localizado las fiduciarias candidatas es momento de comparar precios y beneficios, por ejemplo: costos de apertura y de cancelación.



CUZZIREALTYGLOBAL.COM

VIVE LA EXPERIENCIA DEL CAMBIO

### **¿Cuál es la diferencia entre compraventa y fideicomiso?**

La diferencia radica en la participación de la institución fiduciaria que será quien ostente la propiedad registral, para beneficio, uso único y exclusivo de la persona que ha comprado el inmueble.

El mayor beneficio es que el fideicomiso cuenta con una cláusula para fines hereditarios, lo que ahorra trámites y molestias para los familiares o beneficiarios en caso del fallecimiento del titular.

### **¿Cuáles son los gastos adicionales a la compraventa?**

Adicional a los gastos que genera una compraventa en sí, la operación así como los permisos representan gastos adicionales a tomar en cuenta:

Pago de derechos por el permiso que otorga la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Comisión por apertura de fideicomiso (único pago).

Comisión por vigencia (pago anual).

### **¿Qué sucede con el fideicomiso en el caso de la venta de la propiedad?**

La cláusula de cancelación permite al titular el fideicomiso en el momento que lo decida, cubriendo el costo preestablecido en el contrato.

Entre las principales razones para cancelar se encuentran la venta de la propiedad o que el titular haya adquirido la nacionalidad mexicana.



*Ven a conocer el Caribe y  
descubre el lugar perfecto para vivir  
estilo de vida, cultura, playas y más...*