

Extranjeros Adquiriendo Bienes Raíces en México.

por Verónica Cantú.

Inversionistas mundiales han encontrado atractivas oportunidades para adquirir bienes raíces localizados en territorio mexicano; ya que, aún y cuando el mercado de bienes raíces en México no es precisamente una “ganga”, los precios están establecidos en U.S. Dólares a la vez que los costos de mantenimiento están fijados en Pesos mexicanos, lo cual da como resultado, la mayor parte de las veces, una ventaja atractiva para los inversionistas extranjeros.

La industria de bienes raíces en México está regulada a nivel federal; sin embargo, adquirir una propiedad también involucra el cumplimiento con leyes estatales y municipales. Generalmente, una transacción de un bien raíz involucra diversos participantes, como notario público, recaudador de impuestos, valuador y el Registro Público correspondiente.

Restricciones.

La Constitución Mexicana y sus leyes relativas establecen las restricciones y formalidades que los extranjeros deben cumplir cuando están interesados en adquirir bienes raíces en México.

Para aquellos extranjeros interesados en adquirir bienes raíces en territorio nacional, es importante señalar que geográficamente el territorio se divide en dos zonas: la “Zona Restringida” y la “Zona Permitida”.

La Constitución define a la “Zona Restringida” como el área que comprende la faja de territorio nacional de hasta cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta kilómetros a lo largo de las costas de México. Por el contrario, la “Zona Permitida” es el territorio restante que se ubica fuera de la “Zona Restringida”. Ninguna persona extranjera tiene permitido ser propietario directamente de bienes raíces en la “Zona Restringida”.

Sin embargo, inversionistas extranjeros han logrado adquirir de manera indirecta propiedades dentro de la “Zona Restringida”, a través de diferentes vehículos especializados diseñados para este propósito, como fideicomisos o sociedades mexicanas constituidas para estos fines, pero con ciertas condiciones como el permiso que previamente se debe de obtener por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Adquisición a través de un Fideicomiso de Propiedad:

Cuando la adquisición es para fines de vivienda, los extranjeros deberán constituir un fideicomiso, una vez que hayan obtenido el permiso de la Secretaría de relaciones Exteriores para este propósito.

De acuerdo con la legislación mexicana, un fideicomiso es un contrato a través del cual un vendedor transfiere la propiedad de un inmueble a una institución financiera mexicana que actuará como

fiduciaria. De esta manera el extranjero, actuando como beneficiario del fideicomiso, podrá usar la propiedad como un propietario indirecto. En esencia, a través del contrato de fideicomiso el extranjero ostenta el título de beneficiario de la propiedad, mientras que la fiduciaria ostenta el título legal de la misma.

Aún y cuando la fiduciaria ostenta el título legal de la propiedad por medio del contrato de fideicomiso, no puede restringir la manera en la que el beneficiario (extranjero) utilice la propiedad, ni puede disponer, gravarla o vender la propiedad sin el previo consentimiento por escrito del beneficiario. Además, el beneficiario tiene derecho a vender sus derechos de beneficiario de la propiedad a cualquier otro extranjero, por medio de un contrato de cesión de derechos del fideicomiso. Por otro lado, siendo el caso de que el beneficiario quisiera transferir sus derechos de beneficiario a una persona mexicana, el fideicomiso entonces deberá darse por terminado.

Adquisición a través de una Sociedad Mexicana:

Cuando la adquisición es para fines comerciales propiamente, los extranjeros deberán constituirse como una sociedad mexicana, que deberá incluir una cláusula de admisión de extranjeros que les permitan tener como accionistas a personas extranjeras, ya sean personas físicas o morales.

A través de dicha sociedad mexicana, el extranjero podrá adquirir la propiedad, habiendo primero obtenido el permiso por parte de la Secretaría de Relaciones Exteriores. Es importante mencionar que constituir y mantener una sociedad mexicana, como en muchos otros países, involucra una cantidad razonable de gastos que hay que tener en cuenta.

Otras Formalidades:

La firma de un contrato de compraventa entre el vendedor y el comprador es otra de las formalidades adicionales para la compra de un bien raíz en México. Dicho contrato deberá ser firmado ante la presencia de un notario público en México, quien entonces emitirá y firmará la correspondiente escritura pública que contendrá los derechos de propiedad. Enseguida, dicha escritura pública deberá ser registrada en el correspondiente Registro Público de la Propiedad de la ciudad más cercana o en la ciudad en la que la propiedad se encuentre ubicada. Estos dos pasos forman un proceso que garantiza la validez de los derechos de propiedad frente a terceras personas nacionales o extranjeras.

Es importante señalar que cada vez que un extranjero desea adquirir una propiedad mexicana dentro de la “Zona Restringida”, la Secretaría de Relaciones Exteriores se toma hasta treinta días para responder, contados a partir de la fecha en la que se hizo la solicitud del permiso de compra, mismo que permitirá al extranjero completar su transacción.

Como último, ciertos impuestos y honorarios deben ser pagados en la transacción de compraventa de una propiedad por parte de ambos, del vendedor y del comprador, como el Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, derechos de registro, honorarios de valuación, honorarios del notario público, honorarios de asesores y cualquier otro impuesto local que pueda aplicarse por el municipio de que se trate.

Por favor envíe cualquier pregunta o comentario a info@jata.mx. El autor es Socio de JATA – J.A. Treviño Abogados. JATA es una firma de abogados mexicana con oficinas en Monterrey, México y Houston, Texas.

Marzo 20, 2018.



www.jata.mx

Limitante de Responsabilidad: Las opiniones expresadas en este artículo no necesariamente representan la opinión de J.A. Treviño Abogados S.A. de C.V. (la "Firma"), y en ese sentido la Firma no será responsable por el contenido de los mismos. Cualquier artículo, comentario, cita o cualesquiera otra información que aparezca bajo la autoría de alguna persona física o moral distinto a la Firma, aún y cuando dicha persona física o moral tenga alguna relación con la Firma, únicamente representa y refleja la opinión, comentario o posición del autor de la misma. La información contenida en este artículo se proporciona únicamente con fines informativos, y no deberá interpretarse o considerarse como asesoría legal. La información contenida en este artículo es propiedad exclusiva de la Firma. Los lectores de este artículo, ya sean clientes o no de la Firma, no deben actuar o dejar de actuar en base al contenido de artículo alguno sin haber recibido la asesoría legal o profesional necesaria sobre los hechos en particular y las circunstancias propias del asunto de parte de algún abogado autorizado a ejercer el derecho en la jurisdicción relevante a cada caso. El contenido de este artículo contiene información general y pudiera no estar actualizado. La Firma no será responsable de forma alguna por actos u omisiones basados en la información y contenido de este artículo.

© 2018 J.A. Treviño Abogados S.A. de C.V., Monterrey, N.L. México.