



¿CÓMO COMPRAR PROPIEDADES EN MÉXICO?

GUÍA PARA EXTRANJEROS

NOTARÍA
129 



Comprar una propiedad en México es una idea genial, México puede competir y en muchos casos superar a otros países con argumentos sólidos para invertir, tales como, la alta plusvalía que puede ganar una casa a través del tiempo, así como los bajos costos de construcción, mantenimiento y titularidad de una propiedad.



La ventaja de invertir en Yucatán es que a comparación de algunos lugares que han ido incrementando sus precios por su popularidad, como la Riviera Maya, Los Cabos, Ciudad de México, etc., los precios son mucho más bajos y la calidad de vida, seguridad, clima, tranquilidad y hospitalidad de sus habitantes son mucho más altas.

Para tomar la decisión de invertir hay que tomar en consideración ciertos puntos



El objetivo de la compra: Se refiere al tiempo que pasarás en México y para que te servirá la propiedad ya sea para venir de vacaciones, pasar largas temporadas o para residir permanentemente.



Locación: La ubicación es importante y esta debe ser determinada por el clima, la geografía como si está en una montaña, en un bosque, en la ciudad etc.



Infraestructura local: Dependiendo de los intereses particulares de compra se debe considerar la cercanía a hospitales, tiendas de abastecimiento, urbanización etc.



Atractivos locales: Estos influyen muchísimo en la decisión de compra y dependen de los gustos del comprador, por ejemplo hay quienes valorarán más tener cerca atractivos naturales y otros la modernidad de la ciudad, espectáculos, parques etc.



Te recomendamos investigar sobre el lugar que has elegido para adquirir una nueva propiedad en México y a su vez te recomendamos contratar personas profesionales para conocer toda la información del inmueble en cuestión a la hora de adquirir la propiedad.

01

PROCESO DE COMPRA



A continuación, te daremos una guía para adquirir una propiedad en México:



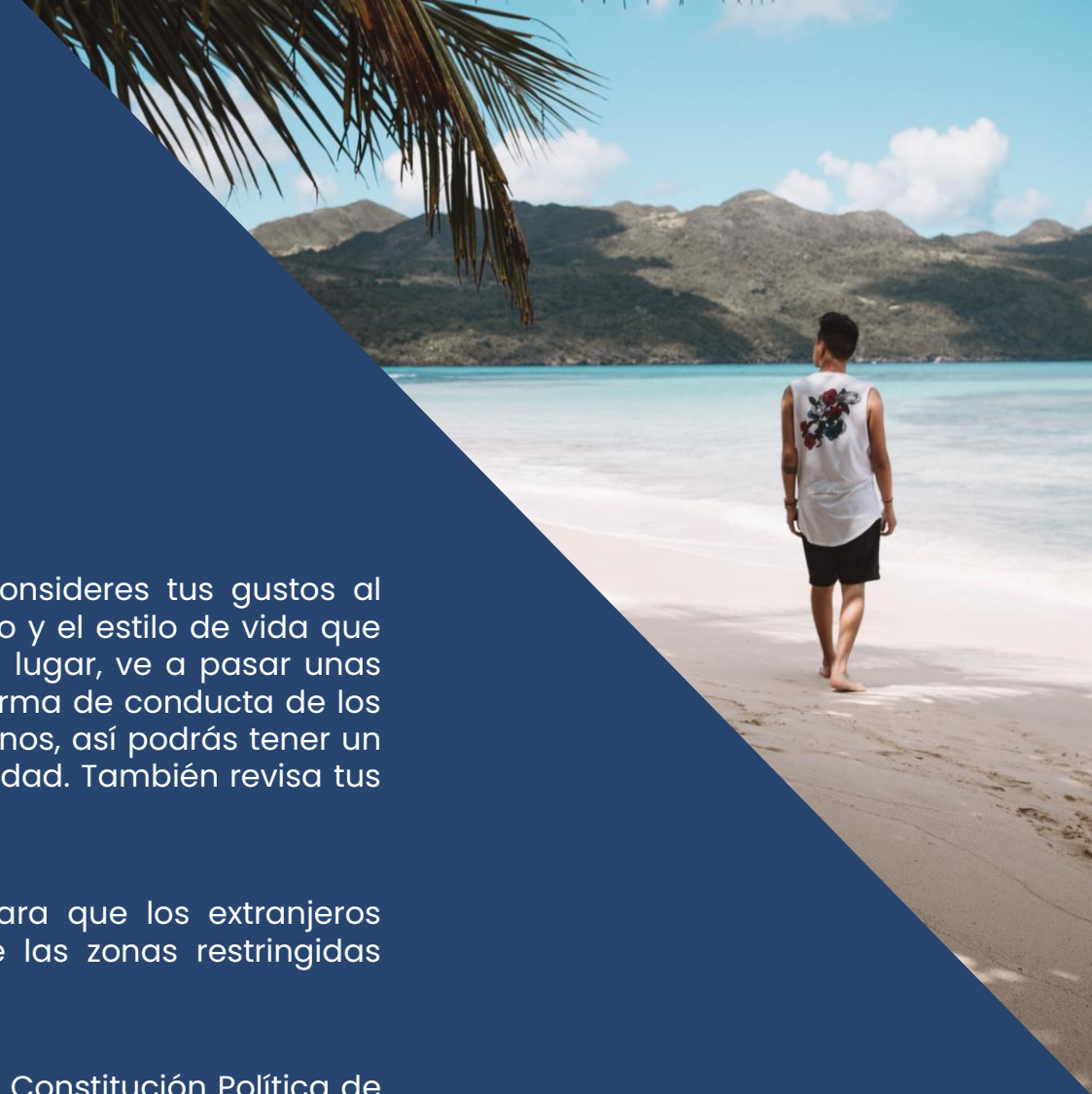
Elige el lugar perfecto: Es muy importante que elijas que consideres tus gustos al momento de comprar tales como el clima, la forma del terreno y el estilo de vida que deseas debe reflejarse en el lugar que elijas. Investiga bien el lugar, ve a pasar unas vacaciones ahí antes de comprar, revisa las tradiciones y la forma de conducta de los lugareños, esto es importante para la convivencia con tus vecinos, así podrás tener un entendimiento correcto de cómo desenvolverte en esa comunidad. También revisa tus necesidades con respecto a la ubicación.



Fideicomiso de Zona Restringida: Los fideicomisos sirven para que los extranjeros puedan adquirir propiedades que estén ubicadas dentro de las zonas restringidas protegidas por la Ley.



Zona Restringida: Establecida por el artículo 27 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos constituye una franja de 100 km (62 millas) de las fronteras o 50 km (31 millas) de la costa.





¿Cómo funcionan?: Entender el funcionamiento de un Fideicomiso de Zona Restringida es bastante sencillo, toda vez que se basa en que el vendedor/propietario del inmueble actuando como fideicomitente, aporta al patrimonio del fideicomiso un inmueble que se encuentra dentro de la Zona Restringida para efecto de que el Fiduciario detente la propiedad de dicho inmueble y le otorgue el control y la posesión física a favor de una persona extranjera (fideicomitente), quien a su vez, tendrá los derechos respecto a dicho inmueble sin detentar la propiedad del mismo.



Duración: La duración de éste Fideicomiso debe ser por un término de hasta 50 años renovables en cualquier momento.



¿Se requiere ser residente?: Para adquirir inmuebles a través del fideicomiso de Zona Restringida no es necesario que seas residente del país, basta únicamente ingresar como turista.



Beneficiarios: El fideicomiso de zona restringida te permite nombrar uno o varios beneficiarios, quienes recibirán los derechos del fideicomisario a tu fallecimiento, de forma que el beneficiario podrá disponer de los bienes aportados.



El papel del notario público en México: En México el notario público es la persona encargada de crear los documentos que te permitirán acreditar legalmente los derechos que tienes sobre el inmueble adquirido. En México y en especial en Yucatán, la ley local le concede al Notario fe pública, un concepto que significa que todo lo que el notario vea, sienta, testifique y asiente será considerado como verdad legal y tendrá validez absoluta ante todo tipo de autoridades, por lo tanto esta será la persona más importante con la que tendrás contacto para adquirir una propiedad en México. En éste país tienes derecho a elegir al notario público que prefieras, por lo que es de suma importancia que hable tu idioma.

02

COSTOS AL ADQUIRIR UNA PROPIEDAD EN YUCATÁN



Costos de compraventa

Para invertir en un lugar tienes que tener en cuenta el tiempo de compra y de venta de una propiedad no es tan fluido como en el caso de Estados Unidos y Canadá, además hay que considerar ciertos gastos.

Cuando compras una propiedad en Yucatán debes considerar el rango de impuestos y costos que llevan estas transacciones, las cuales dependen muchísimo del Municipio en donde se encuentra la propiedad, su valor comercial, etc.



1. Permiso de relaciones exteriores: Para poder constituir un Fideicomiso de Zona Restringida, es necesario solicitar una autorización a la Secretaría de Relaciones Exteriores, éste permiso puede costar aproximadamente \$1,100 dólares.



2. Impuesto Municipal por adquisición: Es un impuesto que se paga sobre el valor de la venta de la propiedad y equivale del 2% al 6.5% dependiendo del municipio en que se encuentre el predio, este impuesto se paga sin importar si fue comprada, transferida, donada, puesta en un fideicomiso o fusionada.



3. Impuesto al Valor Agregado: El IVA no se paga cuando la propiedad que adquirimos tiene fines residenciales.



4. Impuesto Sobre la Renta por Adquisición: Para el caso de que hayas adquirido una propiedad valorada en una suma superior a la contraprestación pagada, la autoridad fiscal le pedirá que pague el 20% de la diferencia entre las dos cantidades. A este pago se le conocerá como Impuesto Sobre la Renta por Adquisición de Inmuebles.



5. Derechos por Registro Público de la Propiedad: El cálculo para actualizar el registro público de la propiedad está basado en una tarifa que cada año el Gobierno Estatal publica en medios electrónicos y debe ser pagado por el comprador.



6. Honorarios del Notario Público: Estos deben ser pagados por el comprador, por el servicio legal de transacción relacionada a la venta, se basa en el costo de transacción y varía según el Notario Público, aunque comúnmente representa el 1.5 al 2% del valor de la propiedad. El comprador tiene el derecho de elegir el notario público que le convenga.



7. Honorarios de Abogado: Si contratas un abogado además del notario público, deberás hacer la negociación de sus honorarios antes de contratarlo.



8. Levantamientos de terrenos y/o edificaciones: Si necesitas realizar alguna clase de levantamiento, estudio con mediciones especiales de tu terreno o construcción el precio dependerá del tipo de estudio y la complejidad de este, las personas que te pueden aconsejar sobre esto son: Tu agente de bienes raíces, tu arquitecto o tu DRO (director de obra) y tu Abogado.

Costos anuales del propietario



1. **Impuesto predial:** Es un impuesto que cobra el municipio en donde esté ubicada la propiedad, que se paga anualmente y se calcula sobre el valor de la propiedad. Es un impuesto muy pequeño en comparación con otros países. Cuando pretendas comprar una propiedad cerciérate del monto que paga el predio de tu interés.



2. **Honorarios fiduciarios:** Estos se pagan al Banco que actúe como Fiduciario y suma alrededor de \$600 dólares anuales.

03

PROCEDIMIENTO PASO A PASO





1. Encuentra una propiedad que te guste y llega a un acuerdo verbal sobre el precio.



2. Promesa de Compraventa: Es un contrato provisional junto con el cual se deposita del 5 al 10% del precio total de venta. Este depósito sirve para cobrarse como penalidad si el comprador rompe el contrato. En él se deben incluir el precio acordado, la ubicación, términos y condiciones y el tiempo de vigencia del mismo.



3. Fideicomiso: La propiedad se encuentra 100km del área límite del país, necesitarás uno de estos si no es así, no lo necesitas pero debes de considerarlo en tus planes.



4. Si estás comprando una casa a un desarrollador inmobiliario díselo a tu notario para que revise si todos los permisos están en orden.



5. El vendedor deberá proporcionar una copia del título de propiedad al notario, éste deberá revisar que la escritura está en orden para poder transmitir la propiedad del inmueble.



6. El avalúo: Es una valuación de propiedad que necesita hacerse y puede llevarse a cabo a través de tu asesor inmobiliario y/o notario público, esta tiene un costo que dependerá de factores diversos.



7. Tu notario público te requerirá documentación legal en la que puede incluir: Acta de nacimiento, acta de matrimonio si estás casado, identificación con fotografía, puede ser tu pasaporte, tu visa para asegurar tu estancia legal en México, no necesitas ser residente para comprar bienes raíces, pero si eres residente necesitas tu tarjeta de residencia.



8. El vendedor debe de presentar al notario documentación legal la cual puede incluir: Información personal, copia original del título de propiedad, recibos de todos los impuestos sobre la propiedad, copia de todos los servicios pagados de la propiedad y cualquier otro servicio que pudiera tener la propiedad como el mantenimiento, etc.



9. El notario público calculará la suma y determinará el Impuesto sobre la Renta, mismo que le corresponderá pagar al vendedor.



10. El precio de la propiedad es pagado una vez que la escritura de transmisión es firmada por todas las partes y esto es realizado ante la fe del Notario en sus oficinas.

04

DILIGENCIAS LEGALES



Como parte de las diligencias legales en los procesos de compra, el Notario Público deberá de hacer una serie de revisiones al título de propiedad y otros registros, hay muchos elementos que son clave al momento de revisar:



Checar que la propiedad tenga un historial limpio tanto en documentación como en la tierra, porque todas las deudas, así como las hipotecas pueden ser traspasadas.



Verificar la identidad del vendedor, así como que no exista copropiedad sobre el inmueble, o que habiéndola, todas las partes estén de acuerdo en vender.



Checar que todos los impuestos de la propiedad hayan sido pagados en los últimos 5 años.



Verificar que los servicios con los que cuente el inmueble están pagados, tales como luz eléctrica, agua potable, teléfono, televisión de paga, etc.



El notario público es legalmente responsable de cerciorarse que todos los documentos están en orden y que todos los procedimientos legales se han hecho correctamente. El notario también se encarga de asegurarse de que todos los impuestos incluyendo el de cambio de propietario están debidamente registrados y pagados.



Haciendo el pago

Como sea que hagas el pago, ya sea en efectivo o a través de un financiamiento necesitarás tener un acuerdo que diga que tienes los fondos disponibles acordados para su entrega en la oficina del notario público el día programado de la firma, tu notario y el agente de bienes raíces te podrán dar información y orientación sobre los requisitos para tramitar el comprobante de que el dinero proviene de cuentas limpias y no del lavado de dinero, es posible que se requieran controles adicionales para verificar el origen de los fondos utilizados para comprar una propiedad en México.



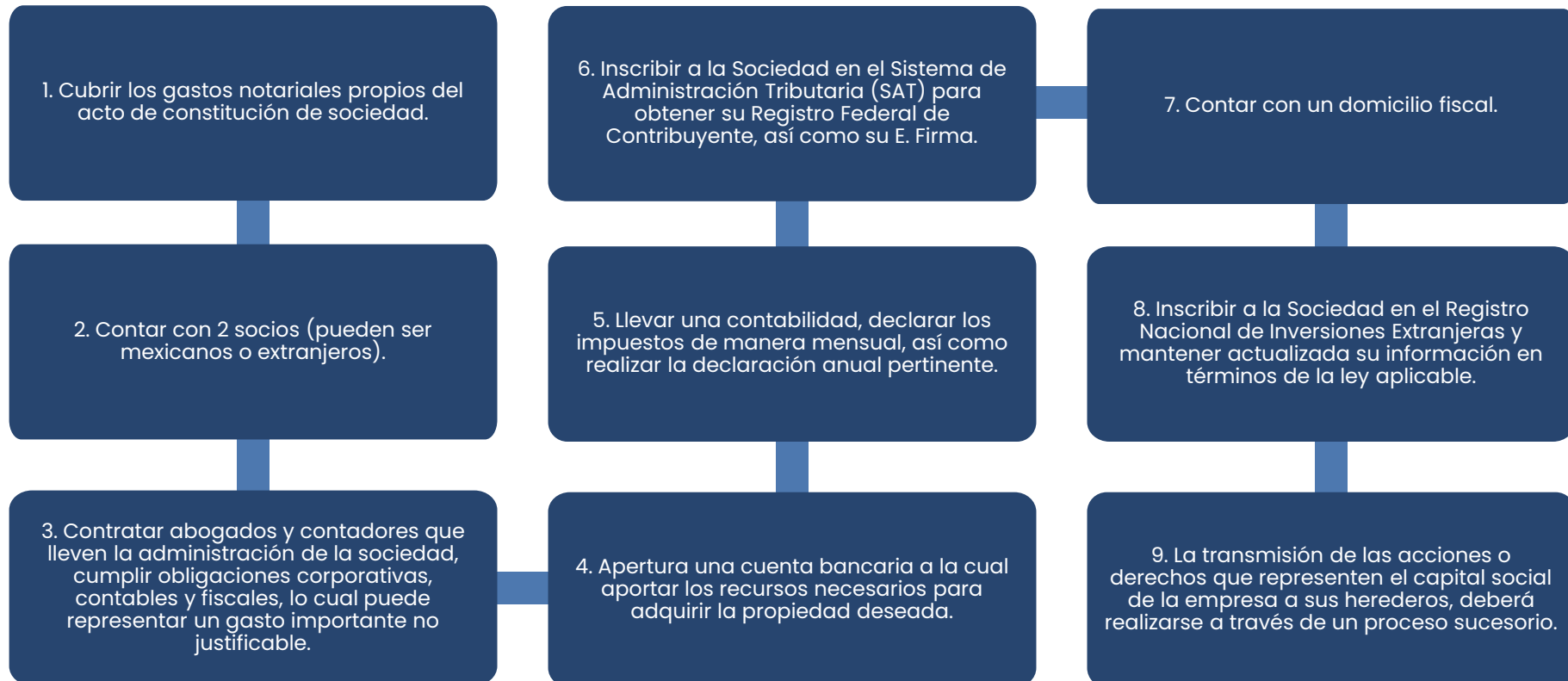
05

FIDEICOMISO VS SOCIEDAD O CORPORACIÓN



Hay distintas formas de adquirir propiedades ubicadas en la Zona Restringida de México, la más común, rápida y sencilla para los extranjeros es a través de un fideicomiso de zona restringida; la otra opción es la creación de una empresa mexicana, que no tendrá restricción alguna de adquirir propiedades en la Zona Restringida, ya que, como se ha dicho la sociedad es de nacionalidad mexicana.

No obstante, constituir y mantener activa una empresa mexicana no es tarea fácil, ya que implica lo siguiente:





Una vez constituida la empresa, las partes deberán celebrar un contrato de compraventa de la propiedad que pretenden adquirir, mismo que deberá ser presupuestado con un Notario de acuerdo a lo anteriormente señalado en ésta guía.

En conclusión, adquirir una propiedad a través de fideicomiso para fines residenciales es la forma más inteligente de invertir en nuestro hermoso país. Ahora bien, si lo que pretendes es formalizar las bases para hacer negocios que requieran contar con todo el bagaje que implica abrir una empresa en México, pues entonces la sociedad es lo tuyo!

Para conocer cuál se adapta mejor a tus necesidades es imperativo adquirir el asesoramiento de un notario, este te dará certeza sobre el proceso legal que debes de seguir, para adquirir un bien raíz en el país.

CONTACTO

C. 33 #235 x 32 y
34Centro,
97350 Hunucmá, Yucatán.

Calle 17 #362 por 54 y 56 col. Plan
de Ayala, C.P. 97118, Mérida, Yuc

(999) 925 2333
hola@notarial29yucatan.com
www.notarial29yucatan.com