

OPCIONES DE COMPRA Y ESCRITURACIÓN PARA CLIENTES EXTRANJEROS



PRECEPTO LEGAL

Artículo 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

LA CAPACIDAD PARA ADQUIRIR EL DOMINIO DE LAS TIERRAS Y AGUAS DE LA NACIÓN, SE REGIRÁ POR LAS SIGUIENTES PRESCRIPCIONES:

- + Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas.
- + El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos (cláusula calvo).

¿UN EXTRANJERO, PUEDE COMPRAR UNA PROPIEDAD EN MÉXICO?



Los extranjeros pueden adquirir inmuebles sin restricciones en el territorio nacional, previa la celebración de un convenio con el gobierno federal a través de la Secretaría de Relaciones Exteriores mejor conocido como cláusula calvo, salvo dos grandes excepciones:

- 1 La primera, parcelas o terrenos ejidales.
- 2 Los inmuebles ubicados en la zona restringida que corresponde a una franja de 100 km a lo largo de las fronteras y 50 km de ancho en las costas.

El Artículo 27 constitucional alude a esa franja en las fronteras y en las costas como una zona prohibida a la inversión extranjera, sin embargo, la Ley de Inversión Extranjera de 1993 matizó la denominación y la cambió por **zona restringida**, precisamente para abrirla a la inversión extranjera a través de ciertas figuras o sociedades, entre ellas el **fideicomiso** y **las sociedades mexicanas** con cláusula de admisión de extranjeros e incluso, las sociedades con inversión extranjera.

FIDEICOMISO

Hay varios tipos de fideicomiso, el que es de nuestro interés es el PATRIMONIAL. El fideicomiso establece una base legal en la cual el banco retiene la propiedad en nombre del extranjero, pero asegurando todos los derechos y privilegios de propiedad para éste.

articulo27@sre.gob.mx

El fideicomiso es:

- + INEMBARGABLE
- + NO ENAJENABLE
- + NO CAUSAN IMPUESTOS
- + EL USO Y GOCE LO DISFRUTA EL BENEFICIARIO
- + EL TITULAR DEL BIEN: ES EL BANCO PACTADO EN EL CONTRATO DEL FIDEICOMISO



PARTES DE UN FIDEICOMISO

1 Partes necesarias:

- + **El fiduciante o fideicomitente:** quien transmite los bienes. (EL DUEÑO DE LA TIERRA)
- + **El fiduciario:** quien recibe y adquiere los bienes en propiedad fiduciaria (BANCO)

2 Terceros interesados:

- + **El beneficiario:** quien recibe los beneficios del fideicomiso (EL EXTRANJERO)
- + **El fideicomisario:** el destinatario final de los bienes fideicomitados (HEREDEROS)

EL FIDUCIANTE O FIDEICOMITENTE:

El fideicomitente es la persona física o moral que constituye un fideicomiso para destinar ciertos bienes o derechos a la realización de un fin lícito y determinado y encarga dicha realización a una Institución de Crédito.



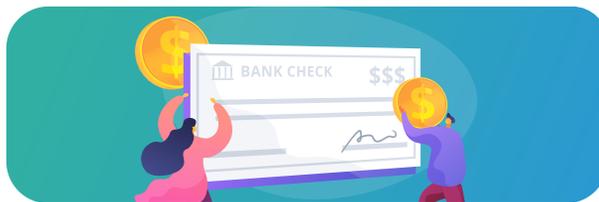
EL FIDUCIARIO

Debe ser siempre una institución fiduciaria expresamente autorizada por la ley para tales efectos. Sin embargo, en el caso de fideicomisos de garantía, el cargo de fiduciario sólo puede recaer en instituciones de crédito, instituciones de seguros, instituciones de fianzas, casas de bolsa, ciertas sociedades financieras de objeto múltiple, almacenes generales de depósito y uniones de crédito.



EL BENEFICIARIO

Persona física o moral que recibe el beneficio derivado de un fideicomiso.



EL FIDEICOMISARIO

El fideicomisario es el beneficiario que fue nombrado en el contrato de fideicomiso. Puede ser una persona física o moral, que recibirá bienes, valores o recursos cuando se cumplan las condiciones establecidas.



REQUISITOS

- 1** Nombre y nacionalidad del fideicomitente.
- 2** Nombre de la Institución de crédito (banco) que fungirá como fiduciaria.
- 3** Nombre y nacionalidad del fideicomisario y, si los hubiere, de los fideicomisarios en segundo lugar y de los fideicomisarios sustitutos.
- 4** Duración del fideicomiso.
- 5** Uso que se le dará al inmueble (fines).
- 6** Descripción, ubicación, medidas, colindancias y superficie total del inmueble objeto del fideicomiso.
- 7** Distancia del inmueble respecto de la Frontera o de la Zona Federal Marítimo Terrestre.
- 8** Cubrir el pago de derechos por la cantidad que establece el artículo 25 de la Ley Federal de Derechos vigente, mediante pago electrónico en las instituciones de crédito certificadas.
- 9** La solicitud de permisos para constituir fideicomisos en la zona restringida, deberá presentarse **ÚNICAMENTE** por medios electrónicos, a través del SIPAC27.

COSTOS Y TIEMPO

PERMISO ADQUISICIÓN FUERA DE LA ZONA RESTRINGIDA

Adquisición de inmuebles por extranjeros **fuera de la zona restringida** a que se refiere el Acuerdo General publicado el 2 de marzo de 1998, en el Diario Oficial de la Federación.

- + Tiempo: cinco días (aprox.)
- + Costo: sin costo (ante la Secretaría de Relaciones Exteriores)

PERMISO ADQUISICIÓN DENTRO DE LA ZONA RESTRINGIDA

Por expedición del permiso para constituir fideicomiso en la **zona restringida**.

- + Tiempo: cinco días (aprox.)
- + Costo: MXN \$16,525.00 (Pago que se realiza ante la Secretaría de Relaciones Exteriores).

Los costos pueden variar dependiendo de la fecha

COSTOS APROXIMADOS DEL FIDEICOMISO

El costo dependerá de la institución fiduciaria que se contrate.

Se debe considerar el monto de administración + IVA.

Costo del gestor privado (para realizar trámites ante la Secretaría de Relaciones Exteriores).

Más gastos de Honorarios del Fedatario Público.

VIGENCIA

Conforme a la ley, los fideicomisos no pueden durar más 50 años, salvo que el beneficiario sea una persona moral de derecho público o institución de beneficencia, o cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro.



SOCIEDADES MERCANTILES

Las sociedades mercantiles son agrupaciones de personas físicas o morales cuyo principal objetivo es efectuar actos de comercio para ganar dinero. Estas asociaciones son reconocidas como entidades jurídicas propias, independientes de los miembros que las integran. Además, cuentan con propio patrimonio independiente.

La sociedad la constituye un mexicano con participación de extranjeros para que los inmuebles puedan ser parte de la sociedad a favor del mexicano, que siempre tendrá un 51%.

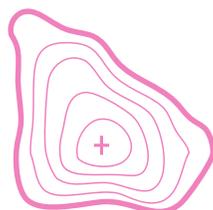
Si el extranjero en algún momento se naturalizara como mexicano, pudiera hacer cambio de la sociedad. Bien sea disolviendo la sociedad y liquidando el activo, o ajustando la carga accionaria para hacer el cambio en los estatutos de la sociedad.

COSTOS Y TIEMPO

PERMISO ADQUISICIÓN DENTRO DE LA ZONA RESTRINGIDA PARA SOCIEDAD MERCANTIL CON PARTICIPACIÓN DE EXTRANJEROS

- + Por la presentación de cada aviso de adquisición de inmuebles por sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros en zona restringida.
- + En tiempo:
MXN \$1,125.00 (aprox.)
- + Extemporáneo:
MXN \$8,650.00 (aprox.)

▶ Los costos pueden variar dependiendo de la fecha



GRUPO+
COLORINES
• HUB INMOBILIARIO •