

L.C.P. Víctor Manuel Manzanero Pantín

¿Cómo Comprar en México?

Según la Constitución mexicana, los extranjeros no pueden poseer un inmueble de uso residencial dentro de las zonas restringidas, las cuales son definidas dentro de una franja de 50 Km de ancho colindante a las costas y otra franja de 100 Km en las fronteras.

Para contrarrestar esta limitación, el congreso mexicano ha implementado un sistema por el cual los bancos mexicanos adquieran la propiedad y la depositen en un fideicomiso para el "uso y disfrute" de un beneficiario. Este derecho incluye la capacidad de revender la propiedad en el valor del Mercado en cualquier momento durante la vigencia del fideicomiso.

El Fideicomiso es un contrato que celebran dos o más partes donde interviene un banco mexicano, que dará seguridad y transparencia del cumplimiento de sus acuerdos.

Cualquier extranjero o mexicano puede constituir un Fideicomiso con el fin de comprar un inmueble en México, incluyendo la zona restringida; dicho en otras palabras el comprador contratará los servicios de un banco mexicano como administrador legal para su beneficio.

El Fideicomiso puede ser establecido por un término máximo de 50 años y puede ser renovado automáticamente por otro período igual. Durante ese período, el banco mexicano se convierte en el dueño legal del inmueble para el uso exclusivo del beneficiario, quien tendrá el derecho de uso y posesión de la propiedad. Es decir, podrá vivir en ésta y le podrá hacer cualquier construcción y/o mejora, tendrá la capacidad de instruir al fiduciario en hipoteca, renta, venta o transferencia del título del inmueble a beneficio propio o de otra persona incluyendo los miembros de su familia, algún heredero preseleccionado o corporación. Durante este periodo, el extranjero adquiere los derechos de un residente mexicano.

El fiduciario se hace responsable de que el comprador / beneficiario cumpla con el fideicomiso de acuerdo a las leyes mexicanas, asumiendo la supervisión técnica y administrativa con el fin de proteger los intereses del comprador/beneficiario. Nota: El Fideicomiso no es retenido por el fiduciario/banco como patrimonio del mismo.

Para propósitos prácticos, aun en zonas no restringidas muchos extranjeros y mexicanos, por esa razón, prefieren retener su inmueble bajo un fideicomiso.

Procedimientos

Tú como comprador, deberás proporcionar al banco la siguiente información:

- Copia del título o escritura del inmueble indicando la superficie exacta y colindancias.
- Copia de los planos de la propiedad.
- Los nombres del o los beneficiarios, nacionalidad, dirección y números telefónicos.
- El precio acordado de compra.

Al momento de recibir la información y documentos, el banco presentará la aplicación para el permiso de un Fideicomiso ante la Secretaría de Relaciones Exteriores. Una vez autorizado el fideicomiso será ejecutado y legalizado por una notaría pública.

Un Notario Público es un licenciado en derecho y es el único autorizado por el gobierno mexicano para formalizar procesos de transferencia de títulos de propiedad en sus libros de protocolo. Los documentos resultantes son inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dando evidencia legal del título a nombre del comprador.

Si vendes la propiedad a otro extranjero, podrás asignar tus beneficios al nuevo comprador y después de hacer los pagos federales y locales de impuestos así como los honorarios que provengan de dicha transferencia de derechos, ésta deberá ser formalizada ante una Notaría Pública mexicana.

En todos los casos, el comprador / beneficiario pagará todos los honorarios, impuestos y gastos por la compra y formalización del fideicomiso ante una Notaría Pública, también cubrir los costos de los permisos que deberán ser obtenidos de la Secretaria de Relaciones Exteriores e inscribir el Fideicomiso celebrado en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.

En caso de que el beneficiario muera durante el lapso del Fideicomiso, éste tiene el derecho de señalar al o los beneficiario(s) sustituto(s) quien(es) adquirirá(n) todos los derechos y obligaciones contenidos en el Fideicomiso. Por tal asignación, tus herederos nunca necesitarán seguir algún procedimiento ante la Corte Mexicana que pudieran costar tiempo y honorarios legales. éstos, solo necesitarán presentar el certificado de defunción e identificaciones al banco, quien por su parte dará instrucciones a la Notaría Pública con el fin de registrar a los herederos como nuevos dueños (beneficiarios) del Fideicomiso de la propiedad.

Corporaciones Mexicanas

Hay otra opción para invertir en México la cual es a través de la formación de una corporación mexicana. Esta opción aplica solamente para propósitos industriales o comerciales y no para adquisición de propiedades de uso residencial.

Este proceso no es complicado y te permite auto-contratarte para trabajar en el país. En los últimos años, esta fórmula se ha hecho popular ya que con la ayuda de un abogado o contador puedes constituir una corporación mexicana, la cual podrá ser propietaria del inmueble sin necesidad de un fideicomiso bancario.

Créditos Hipotecarios

Por la gran influencia de la industria inmobiliaria en el desarrollo de México, se ha implementado un capital hipotecario para que los norteamericanos puedan adquirir propiedades en destinos turísticos mexicanos.

Los bancos norteamericanos se habían mostrado indispuestos a proveer de financiamientos hipotecarios a propiedades en fideicomiso, por su incapacidad de obtener títulos y las dificultades potenciales en la ejecución de juicios hipotecarios en un país extranjero. Además, los bancos mexicanos no habían entrado en esta área debido a la falta de capital. La adquisición de inmuebles eran limitadas a inversionistas con suficientes recursos para comprar sin necesidad de un financiamiento. Esta situación ha cambiado dramáticamente a partir del 2006. Ahora hay más de 4 firmas hipotecarias norteamericanas ofreciendo financiamiento por valor de hasta 70% del precio de avalúo del fideicomiso. Las tasas de interés varían, pero la mayoría está entre 2% y 3% por encima de la tasa prevaleciente en EU.

En la actualidad, el Fideicomiso es suficiente garantía para proteger al prestamista.

La disponibilidad de hipotecas muestra un voto de confianza en los destinos turísticos mexicanos. Los precios de las propiedades en esta área han mostrado estabilidad es por eso que los condominios han tenido una plusvalía del 5% anual, además, con la eventual entrada de casinos al territorio mexicano, las condiciones del mercado se ven aún en mejor situación.

Hay 7 millones de norteamericanos que viajan a México cada año y de este número, las estadísticas muestran que más de 400,000 norteamericanos y canadienses han elegido a México como residencia de retiro. La mayoría se sitúa en puerto Vallarta, Riviera Maya, Lago de Chapala y el área de Los Cabos.

Una vez siendo Propietarios

Existen gastos por cubrir y también recuperación por renta de tu propiedad.

- Pagos anuales
- Impuesto Predial
- Basura =\$ 350

L.C.P. Víctor Manuel Manzanero Pantín

- Mantenimiento = \$4,200
- Seguro del edificio = \$2,000
- Electricidad = \$3,000
- Ingreso anual estimado
- Programa de renta = \$30,000 dólares.

Proceso de Compra

Estos son los 5 puntos que se recomienda seguir durante el proceso de Compraventa en México.

1.- BUSQUEDA DE LA PROPIEDAD IDEAL

En Cozumel, como en todo el mundo, existen compañías dedicadas a la venta de Bienes Raíces, en las que deberás contactar al Asesor Inmobiliario de tu confianza y quien tendrá la responsabilidad de llevarte a través de todas las propiedades disponibles en la Isla que se apeguen a tus deseos y necesidades. Este Asesor te acompañará y guiará durante todo el proceso de compra hasta el día que tomes posesión de tu nueva casa.

2.- PRESENTACIÓN FORMAL DE TU INTENCIÓN DE COMPRA

Una vez que ya has elegido una propiedad, deberás solicitarle a tu Asesor Inmobiliario realizar tu Intención de Compra ó la Oferta de Compraventa por escrito, en el que deberá estar estipulado lo siguiente:

- Descripción de la unidad que desea adquirir
- Ubicación
- Medidas
- Número de la cédula catastral
- Monto de la oferta
- Forma y calendario de pago
- Periodo de validez de tu oferta
- Fecha para la realización de la firma de la promesa de compraventa
- Fecha de entrega del inmueble
- Fecha para la firma de la escritura traslativa de dominio
- Términos para la aplicación de penalizaciones en caso de incumplimiento para ambas partes, entre otros.

Durante la presentación de tu oferta como prueba de seriedad, deberás presentar un comprobante de un depósito de el 10% del precio total ofrecido, el cual no es entregado al Desarrollador / Dueño, sino hasta la firma de la promesa de compraventa.

3.- FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Para este momento la transacción estará hecha, es decir para desistirse de ésta, existirán penalizaciones para la parte que fallase en cumplir con los términos acordados. Si eres extranjero deberás iniciar el trámite de tu Fideicomiso (Bank Trust) para formalizar la escritura traslativa de dominio, de acuerdo a las leyes mexicanas.

4.- ENTREGA FISICA DEL INMUEBLE

Bienvenido a tu nuevo hogar!!!

5.- FIRMA DE LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO

Este es el paso final de tu proceso de compraventa. El Notario Público te entregará un documento legal en el que se te certifica como dueño absoluto de dicho Inmueble. Es importante hacerte mención que el promedio del proceso de compraventa tiene una duración aproximada de 3 a 4 meses sin embargo cada caso es diferente.

FELICIDADES!!!

Como te habrás dado cuenta, adquirir tu nuevo hogar en México, es muy sencillo!