



HH

LUXURY REAL ESTATE

RIVIERA MAYA

Propiedades en México

Todo lo que necesitas saber sobre el
Fideicomiso



HH

LUXURY REAL ESTATE

RIVIERA MAYA

¿QUE ES EL FIDEICOMISO?

Antes de definir qué es un fideicomiso bancario, déjame explicarte por qué lo necesitas . Es posible que conozcas una franja de tierra llamada Zona restringida , un área de 50 km (30 millas) de cualquier línea costera o 100 km (60 millas) de cualquier frontera internacional , es decir , con los Estados Unidos , Belice o Guatemala; toda la Península de Baja California es parte de la zona restringida.

De acuerdo con la ley mexicana , solo los ciudadanos mexicanos pueden poseer y comprar propiedades en la zona restringida , pero también existe una forma legal para que los extranjeros sean dueños de una propiedad en estas áreas . Cuando un extranjero desea comprar una propiedad dentro de la zona restringida , tiene la opción de adquirir la propiedad utilizando un fideicomiso bancario mexicano o estableciendo una corporación mexicana, que luego adquiere el activo.

Areas Reestringidas en Mexico

La Constitución de México de 1917 describe claramente que los ciudadanos no mexicanos no pueden poseer bienes raíces a lo largo de la costa de México o cerca de cualquier frontera internacional (dentro de las distancias mencionadas anteriormente)

Cuando el gobierno mexicano se dio cuenta de que la inversión extranjera en estas áreas era ventajosa y atractiva , se hicieron arreglos especiales que permitieron la inversión sin cambiar la constitución.

La Ley de Inversión Extranjera de México ordena el proceso para poseer una propiedad en esta zona restringida . Esta se introdujo por primera vez en 1971 , se ajustó en 1993 y se actualizó una vez más en 1998.

Si echamos un vistazo más de cerca a estas regulaciones , podemos encontrar estos puntos interesantes.

- Si es para propósitos residenciales , los extranjeros pueden poseer propiedades dentro de la zona restringida utilizando un fideicomiso bancario mexicano para bienes raíces (BankTrust)
- Para fines comerciales , los extranjeros pueden poseer propiedades dentro de la zona restringida utilizando una corporación mexicana.



Los extranjeros pueden constituir, invertir y poseer el 100% de una Corporación Mexicana.

HH

www.hhluxuryinvestments.com

La corporación mexicana requiere un mínimo de 2 accionistas; generalmente ambos pueden ser extranjeros, pero uno debe tener residencia en México. Solo unas pocas industrias no permiten la propiedad extranjera al 100%, como la industria del petróleo y las comunicaciones.

El fideicomiso es un acuerdo establecido entre el comprador extranjero y un banco mexicano. El banco actúa en nombre del comprador. El banco tendrá el título de la propiedad, pero tiene la obligación fiduciaria de seguir las instrucciones y deseos del comprador extranjero, quien puede disfrutar, usar, alquilar, mejorar, ampliar, construir e incluso vender la propiedad manteniendo el 100% de la propiedad

Otros puntos sobre el fideicomiso

Tres partes involucradas:

Fideicomitente

El vendedor de la propiedad .

Fiduciario

El banco que actúa como fiduciario y titular del título.

Fideicomisario

El beneficiario o comprador de la propiedad

El plazo es de 50 años y es renovable indefinidamente por períodos de 50 años.

Se pueden establecer beneficiarios secundarios dentro del fideicomiso para establecer la herencia automática de la propiedad en caso de fallecimiento del primer beneficiario.

El comprador puede elegir qué banco desea para establecer su confianza bancaria . Existen varios bancos multinacionales en México, incluidos Scotiabank, HSBC y BBVA Bancomer , así como bancos nacionales mexicanos como Banorte.



Fuera de la zona restringida, un extranjero no necesita un fideicomiso bancario; La propiedad se puede mantener con un título simple y directo.



FIDEICOMISO Y LA PROPIEDAD

El fideicomiso

Pagar por una propiedad no es suficiente para convertirse en propietario en México. Para tener una propiedad válida es necesario tener el título registrado, lo que avisa al resto del mundo de que la propiedad es suya. Si usted es una persona extranjera que compra una propiedad dentro de la zona restringida, la propiedad no se transferirá a su nombre sino al nombre de un banco mexicano como fideicomisario para sus intereses.

Como se mencionó anteriormente en esta guía, la constitución mexicana prohíbe la propiedad directa de bienes raíces por parte de extranjeros en la zona restringida; esta es la razón del fideicomiso bancario, el fideicomiso, que ha sido establecido bajo los lineamientos del gobierno mexicano para que los extranjeros estén protegidos en sus adquisiciones de propiedades.



Al comprar un inmueble en México, nunca deje el título de su propiedad “en el limbo”. Asegúrese de seguir todos los pasos necesarios para completar la transferencia legal de propiedad..

Registro del título de la propiedad Total

Ya sea que esté comprando en una zona que requiera un fideicomiso bancario o en un área donde el título pueda llevarse directamente a su nombre, es necesario que se lleve a cabo esta transferencia de propiedad y que su interés se registre lo antes posible después de la conclusión exitosa de las negociaciones para comprar la propiedad de sus sueños. Asegúrese de buscar la ayuda de un abogado y un notario público de confianza para completar los pasos.

Hasta que tenga lugar esta transferencia, eres vulnerable.

Por ejemplo, si el vendedor muere, es posible que los herederos no estén dispuestos a reconocer sus derechos sobre la propiedad, lo que lleva a un proceso de sucesión largo y costoso.

Mientras tanto, es posible que las autoridades bancarias no reconozcan su interés si desea obtener un permiso de construcción, si desea pedir prestado dinero y utilizar la propiedad como garantía o como parte de sus activos ante los tribunales en caso de que un tercero también reclame interés en la propiedad o, lo que es más importante, si luego decide vender su propiedad.

El extranjero que compra bienes raíces en México está comprando propiedad personal, no real si la adquisición es en la zona restringida. Asegúrese de hacerlo correctamente.

También intente completar todos los pasos necesarios en un tiempo razonable.



¿Cómo afecta personal vs. real al extranjero que adquiere una propiedad bajo un fideicomiso de un banco mexicano?

El extranjero que compra bienes raíces en la zona restringida de México está comprando propiedad personal , pero la diferencia es insignificante.

Por ejemplo , en lugar de utilizar las palabras transferencia de título , debería decirse más correctamente transferencia de derechos de fideicomiso o cesión de derechos de fideicomiso.

En términos prácticos , el beneficiario tiene el control total de la propiedad y puede ordenar al banco fiduciario que:

- Arrendar la propiedad
- Hipotecar la propiedad
- Vender la propiedad

El propietario extranjero disfruta de todos los derechos de uso y puede hacer cualquier cosa con la propiedad , siempre que lo permita la ley mexicana , y disfruta de los mismos derechos de dominio que cualquier ciudadano mexicano que tenga el título directo de la propiedad.

Puede construir un edificio , derribarlo o modificarlo de conformidad solo con las ordenanzas locales de zonificación y planificación o, en su caso , el régimen de condominio de los propietarios.

Se debe obtener un permiso para adquirir los derechos de la propiedad del Secretario de Relaciones Exteriores y los términos del permiso forman parte de la escritura.

El término de un fideicomiso es de cincuenta años , y esa ley permite renovaciones múltiples . Esto significa que al solicitar extensiones cada cincuenta años , una propiedad puede ser controlada por una familia o entidad comercial durante generaciones.



LA DIFERENCIA ENTRE USAR UN FIDEICOMISO BANCARIO Y UNA CORPORACIÓN MEXICANA

Hable con su corredor sobre fideicomisos bancarios y corporaciones mexicanas de propiedad extranjera (FOMC) para determinar cuál es el mejor vehículo para que usted tenga el título. Ambos tienen ventajas y desventajas.

El Fideicomiso

El fideicomiso bancario o fideicomiso es un acuerdo de fideicomiso que usted establece con un banco para mantener el título de la propiedad con usted ; usted y el banco son ambos nombrado en los documentos del título. El banco tiene la responsabilidad fiduciaria de representar su interés en la propiedad.

El Fideicomiso le otorga los derechos y el vehículo para mantener la propiedad a perpetuidad. Es un contrato de fideicomiso de 50 años que usted o sus herederos pueden renovar cada 50 años , y tiene la ventaja de darle elegibilidad para la exención del impuesto sobre las ganancias de capital . Otros hechos interesantes incluyen:

- Puede transferir sus derechos sobre el fideicomiso a otro comprador extranjero (es decir, vender la propiedad)
- Puede alquilar, vender, remodelar o hacer mejoras en la propiedad que tiene en un fideicomiso.
- Sus herederos pueden heredar los derechos del fideicomiso , evitando efectivamente la sucesión, en caso de que usted se vaya sin un testamento adecuado.
- El fideicomiso es fácil de mantener pagando la tarifa anual al banco

Ten en cuenta el fideicomiso

La principal desventaja del fideicomiso es que está restringido a una propiedad de no más de 2000 metros cuadrados (un poco más de 20,000 pies cuadrados), pero hay excepciones.

Puede solicitar un permiso para adquirir un fideicomiso que permita una propiedad de más de 2000 metros cuadrados , pero este es un proceso complicado que requiere un plan de inversión , inspecciones de líneas de tiempo , representaciones arquitectónicas , plan de negocios y mucha burocracia gubernamental . Todo este trabajo adicional solo se recomienda para un inversionista que planea hacer una inversión significativa en la propiedad.

También debe tener cuidado, ya que si los títulos de propiedad, las dimensiones de la propiedad y la documentación correspondiente no están en perfecto acuerdo , el banco no emitirá el fideicomiso , y se requerirá una rectificación de las medidas de la propiedad.

Finalmente , otra desventaja del fideicomiso es que se limita a una propiedad específica . A veces puede poner dos propiedades contiguas en el mismo fideicomiso , pero en términos generales , el fideicomiso sólo está diseñado para una propiedad individual.

FAQ ¿Podríamos usar el mismo fideicomiso bancario de México para compras múltiples o cada propiedad debe tener su propio fideicomiso?

Esta es una de las preguntas más comunes de los compradores no mexicanos . Las siguientes son respuestas dadas por diferentes expertos en bienes raíces mexicanos.

“Cada propiedad deberá tener su propio fideicomiso bancario separado . Los fideicomisos están orientados a la propiedad , no a las personas , por lo que una propiedad específica es el objeto de cada contrato de fideicomiso y la razón por la que se establece el fideicomiso.

Por ejemplo , cuando se vende una propiedad mantenida en fideicomiso , el fideicomiso permanece en su lugar , solo cambian los beneficiarios del contrato : los beneficiarios originales del fideicomiso bancario de México (vendedores) ceden sus derechos de beneficiarios a los compradores , quienes se convierten en los nuevos beneficiarios de esa misma confianza ”.

Rita Sheese - Cozumel Capital
Casas en Venta en Cozumel

“Se requiere un fideicomiso de un banco de México para cada propiedad , ya que el fideicomiso (fideicomiso) es en realidad una escritura de los derechos de una propiedad específica . Se requiere un permiso del Secretario de Relaciones Exteriores para cada propiedad y el texto del permiso está incluido en la escritura de fideicomiso . La única excepción a la regla de una escritura por propiedad es cuando dos lotes son contiguos . Entonces ambos se pueden poner en una sola escritura , pero por lo general todavía se requieren dos permisos de relaciones exteriores ”.

Linda Neil - Propiedades de Linda Neil

Casas en Venta en La Paz

“Se debe utilizar un fideicomiso bancario de México para cada propiedad . Cada fideicomiso contiene la información particular de la transacción , como precio de compra , fiduciario y fideicomisario sustituto , permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores y tasación, entre otros conceptos ”.

Ivan Castillo - Abogado y servicios de custodia

e



Corporación Mexicana de Propiedad Extranjera

La Corporación Mexicana de Propiedad Extranjera (FOMC) es un vehículo que permite a los extranjeros abrir un negocio y trabajar en México. La corporación es una entidad mexicana y, como tal, tiene derecho a poseer títulos de propiedad inmobiliaria. Un abogado o un notario público puede ayudarlo a establecer su corporación, pero es importante saber cuáles son sus objetivos con respecto a la propiedad, el negocio y el tipo de inversión inmobiliaria.

Para configurar una corporación necesita:

Un mínimo de dos personas (accionistas), de cualquier nacionalidad, que tengan al menos 18 años de edad.

Uno de los accionistas deberá ser el socio gerente, y deberá adquirir y mantener una visa FM-3 de México que debe renovarse cada año.

Se requiere que la corporación presente informes mensuales a Hacienda (el Departamento del Tesoro de México) informando ingresos y gastos. Los informes deben ser realizados por un contador certificado.

Algunas ventajas de la corporación mexicana

Permite la compra de inmuebles de más de 2000 metros cuadrados

No hay límite para la cantidad de propiedades que puede poseer

Permite que uno o más de los accionistas vivan y trabajen legalmente en México durante todo el año.

Ten en cuenta:

Si decides montar una Corporación Mexicana, considera que, además de un socio gerente con visa de residente, una corporación mexicana requiere más manos en la atención que el Fideicomiso. Considere cuidadosamente qué opción funciona mejor para usted.

Además, la corporación paga impuestos y no puede evitar los impuestos sobre las ganancias de capital cuando vende propiedades.



Consejos que debes de recordar sobre el fideicomiso

Cuando los estadounidenses , canadienses o europeos desean invertir o comprar una propiedad frente al mar en México, básicamente tienen dos opciones para mantener el activo, ya sea estableciendo una corporación mexicana o un fideicomiso bancario en México . Si planeas crear un fideicomiso bancario , revisa estos consejos:

Estudia, repasa y aprende un poco

Antes de tomar cualquier decisión, asegúrese de estudiar , revisar y aprender un poco más sobre el banco que elige como titular del fideicomiso bancario..

- Vaya al sitio web de la Asociación de Bancos de México (<https://www.abm.org.mx/>) y asegúrese de que el nombre del banco con el que desea trabajar esté en la lista.
- Verifique si tienen oficinas o una sucursal en la ciudad donde planea comprar su propiedad.
- Deberá estar en contacto con su banco para el pago de cuotas anuales , preguntas , entrevistas y / o notificaciones. Tener el banco en la misma ciudad es conveniente para cualquiera de estas visitas obligatorias.

Research and read

Si compra una propiedad dentro de un régimen de condominio , revise y asegúrese de que la escritura establezca que usted , el beneficiario , tendrá el poder de votar en las reuniones del condominio . Este punto es bastante importante , pero puede pasar desapercibido a los abogados cuando preparan sus contratos de compraventa en México.

Cuando compra una propiedad a través de un fideicomiso bancario , y dicha propiedad es parte de una asociación de condominios , es necesario establecer e identificar los derechos de voto . Según la ley mexicana , el dominio de la propiedad permanece en la institución financiera , y usted , el extranjero , tiene los derechos de beneficiario . Por tanto , el banco es el representante legal de la propiedad.

En tal caso , dado que el banco tiene los derechos de voto , las reuniones de la asociación de condominios deben ser asistidas y votadas por el banco. Para resolver este conflicto legal , la escritura o el contrato de compraventa debe incluir una cláusula simple que establezca que dichos derechos de voto permanecerán con el beneficiario..



Para quienes ya hayan comprado en México y tengan una escritura que no establece esta cláusula, visite su banco y pídale que preparen documentación para transmitirle estos derechos.

Dicha documentación deberá estar firmada y certificada ante notario antes de Notario público de México.

Y, por supuesto, tratar con una institución para administrar varios servicios puede ser conveniente para sus necesidades.

Revisa y Compara

Analiza tus opciones y obten el mejor acuerdo

Antes de elegir un banco para mantener su confianza, estudie si tienen algún paquete que pueda incluir seguros y otros servicios.

Hay algunos bancos, como el banco español BBVA Bancomer, que pueden ayudarlo con un paquete completo: préstamo, fideicomiso bancario, servicios de cierre y asistencia regular para configurar su cuenta corriente o de ahorros mexicana. En ofertas de paquetes, se pueden otorgar descuentos.

No olvide revisar y comparar las tarifas de configuración y las tarifas de servicio anuales que el banco cobrará por mantener su confianza. Si no necesita un paquete completo, pregúntele a su abogado si puede obtener una mejor tasa con un banco en particular.

A veces, por el volumen de clientes que el abogado envía al banco, puede obtener descuentos especiales para los que usted como individuo no calificaría. Estos pequeños descuentos se suman.

Hay muchos detalles relacionados con el tema de los fideicomisos bancarios y sus contratos, así que siéntase

No dude en contactarnos en HH Luxury Real Estate si tiene más preguntas.

