



the settlement company ®

COMPRANDO LA PROPIEDAD DE TUS SUEÑOS EN MÉXICO

por Linda Neil y traducido por Lic. Francisco Alvarez Hernandez, AMPI-Merida

México es un lugar excitante donde vivir para aquellos que se jubilan, para aquellos que trabajan en casa conectados por internet a sus empresas, para aquellos que buscan una casa veraniega para pasar sus vacaciones o una excelente opción de inversión..., pero más que nada ¡para aquellos que sueñan con un mejor nivel de vida!

La palabra “hogar” es asociada a “seguridad” y “comodidad” por la mayoría de la gente. Sin embargo, muy frecuentemente el uso de esa palabra en relación a comprar una propiedad en México, genera stress, preocupación y, algunas veces, hasta se piensa en pérdidas económicas. No necesariamente tiene que ser así. Los trámites que se tienen que seguir para el registro y enajenación de una propiedad son similares a aquellos de los Estados Unidos y Canadá. El comprador de una casa, condominio o terreno en México debe hacer las mismas preguntas y recibirá respuestas similares a aquellas que se dan cuando se compra una propiedad en cualquier otro lugar.

REGLA NUMERO UNO:

SELECCIONE LA COMUNIDAD Y LA COMPAÑIA QUE MEJOR LE ACOMODE A USTED

Cuando se está considerando algo tan importante como la compra de una casa, es necesario contar con profesionales que representen al comprador y cuiden sus intereses. Esto se logra seleccionando primero el área donde usted crea que le gustará vivir. En el periódico local o en el directorio podrá buscar las compañías de bienes raíces que hay en la zona. Gracias al T.L.C., Tratado de Libre Comercio de Norteamérica (NAFTA), la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) ya está afiliada a su homóloga en los Estados Unidos, la National Association of Realtors (NAR), la Canadian Real Estate Association (CREA), y la International Real Estate Association (FIABCI). Estas organizaciones nacionales de bienes raíces tan importantes trabajan en pro de una estandarización de las prácticas y procedimientos en el negocio de los bienes raíces en todo el mundo. La compañía que usted elija para que le represente en la compra de una propiedad en México debe de ser miembro de AMPI. Y esto no es sólo porque las compañías que son miembros de AMPI trabajan con estándares más elevados y se rigen por un código de ética profesional, sino también porque le permiten tener acceso a un mayor número de propiedades en venta disponibles a través de bases de datos en línea.

Una vez que usted haya elegido la comunidad y haya obtenido una lista de las compañías afiliadas a AMPI que operan en el lugar, entrevístese con sus propietarios y agentes. Pida referencias, pida un currículum de la compañía. Entreviste cuidadosamente a aquellas personas que mejor impresión le causen. La persona que usted seleccione deberá estar familiarizada con la zona, con los principios básicos de los bienes raíces... y deberá impresionarle con su honestidad y diligencia para buscar lo que USTED está buscando. Una vez que haya encontrado a la persona con la que se sienta cómodo, péguesele y déjela hacer su trabajo. El vendedor que vea que usted no está simplemente curioseando generalmente

trabajaré para encontrar exactamente lo que usted está buscando. Recuerde que es su dinero y que el compromiso es con usted. No se deje presionar por alguien que es encantador, pero que no escucha con la suficiente atención para entender SUS necesidades particulares.

REGLA NUMERO DOS: **EXAMINE EL VECINDARIO**

Una vez que usted haya seleccionado a la comunidad correcta, un agente con el que se sienta cómodo, y una posible propiedad, cheque el vecindario. ¿Es nuevo? ¿Es viejo? ¿Cómo se verá dentro de los próximos diez años? ¿Hay proyectos para desarrollar avenidas u otro tipo de infraestructura en el futuro? ¿Dónde están las escuelas, iglesias y centros comerciales? ¿Hay cuotas de mantenimiento por áreas comunes con sus vecinos? En caso afirmativo ¿de cuánto serían y cuándo se pagan? ¿Cuenta con todos los servicios y están al día en sus pagos? ¿Qué le falta hacer al desarrollador para terminar? ¿Qué restricciones de construcción hay? ¿Están los convenios y condiciones aprobados para el uso del suelo?

En muchas partes de México no son obligatorios los planos maestros ni los códigos de construcción. Esto puede afectar la apariencia del vecindario que usted ha seleccionado.

REGLA NUMERO TRES: **PIDA UN PRESUPUESTO POR SU COMPRA, CHEQUE EL TITULO DE PROPIEDAD Y CONOZCA EL SISTEMA FIDUCIARIO EN MEXICO**

COSTOS DEL CIERRE:

Los Costos del Cierre podrán fluctuar entre un 4% y un 30% (¡sí, un 30%!) del costo total de su propiedad. Mientras mayor sea el precio de la propiedad, menor será el porcentaje de los costos totales del cierre. Esto es debido a ciertos gastos, como permisos y certificados, que son fijos, independientemente del valor de la propiedad. Los costos de traslación de dominio incluyen la verificación de la libertad de gravamen, impuestos por enajenación, comisiones bancarias, permisos gubernamentales y los honorarios del notario. Su vendedor puede absorber algunos de estos conceptos; especialmente aquellos relacionados con la investigación en el Registro Público de la Propiedad y el seguro del título de propiedad. Asegúrese de obtener un presupuesto por escrito para evitarse una sorpresa desagradable en la fecha de la firma de la compra-venta. Aunque su agente de bienes raíces puede conocer toda la gestión, su especialidad es identificar la propiedad correcta y negociar para usted las mejores condiciones de compra. La parte técnica de la enajenación del inmueble; negociación de permisos y registros y todo lo demás son generalmente manejadas completa y objetivamente por una tercera persona que sea neutral que no tenga intereses económicos sobre la transacción.

REVISE EL TITULO DE PROPIEDAD:

¿Tiene su vendedor inscrito su título en el Registro Público de la Propiedad? ¡Muchos inversionistas extranjeros, con el propósito de ahorrarse los costos de cierre o por ignorancia, han pagado por su propiedad, han tomado posesión de la misma y nunca han obtenido su título debidamente registrado! Pida una copia del título y demás documentos y resérvese el derecho de examinarlos antes de efectuar algún pago. Si están en español, pida que se los traduzcan, y si tiene alguna duda, consulte su validez a una tercera persona que sea neutral. Hay que considerar además que si el vendedor nunca ha adquirido el título de la propiedad, se puede remediar. Sin embargo, el comprador debe de estar atento a esta condición y estar seguro que la persona que acepte su oferta es precisamente el tenedor del título. Además deberá de estar preparado para los costos adicionales, si los hubieren, relacionados a la doble

tramitación.

COMPRIENDIENDO EL FIDEICOMISO EN MEXICO

El pagar por la compra de un inmueble no es suficiente, para convertirse en su legítimo propietario es necesario que se inscriba su título en el Registro Público de la Propiedad. Con esto se logra hacer del conocimiento de todos que la propiedad es suya. Si usted es un extranjero que quiere adquirir un inmueble, en muchas partes de México, incluyendo la península, la propiedad no le será transmitida a nombre de usted sino a nombre de una institución bancaria que actuará como fiduciario de los intereses de usted. La constitución mexicana prohíbe a los extranjeros la propiedad directa de bienes raíces en la “zona prohibida”, una franja de tierra de treinta millas de ancho a lo largo de sus costas y sesenta millas de ancho a lo largo de sus fronteras con los Estados Unidos, Guatemala y Belice, así como la península entera. Esta es la razón del fideicomiso bancario, el cual ha sido establecido bajo los lineamientos del gobierno mexicano, de modo que los extranjeros puedan tener protección en la adquisición de sus propiedades.

Ya sea que usted esté comprando en la zona en la que se requiere de un fideicomiso o en un área donde el título de propiedad se puede poner directamente a su nombre, es necesario que esa transacción quede debidamente registrada tan pronto como sea posible después de una exitosa conclusión de negociaciones para comprar la propiedad de sus sueños. Mientras que este registro no se lleve al cabo, usted estará en riesgo: el vendedor puede morir, los herederos tal vez no reconozcan los derechos de usted sobre la propiedad, usted se puede ver involucrado en un largo y costoso litigio. Mientras tanto, no le será posible conseguir un permiso de construcción a su nombre ante las autoridades, no podrá obtener un crédito bancario otorgando esa propiedad en garantía ni le será reconocida como uno de sus activos; podría una tercera persona reclamar la propiedad ante un juez, o, lo que es más importante, no podrá usted venderla.

Un adquirente de bienes raíces prudente en los Estados Unidos o Canadá no pensaría siquiera en dejar su título en “el limbo” en ninguno de estos países; en México tampoco debería.

El extranjero que adquiere bienes raíces en México está comprando *propiedad personal*, no una *propiedad real* si la adquisición se hace en la península, dentro de la franja de treinta millas de la costa o dentro de las sesenta millas de cualquiera de las fronteras. La adquisición es *propiedad personal*.

¿Como se ve afectado el extranjero que compra una *propiedad personal* vs. el que compra una *propiedad real* bajo el fideicomiso bancario? El efecto no es muy notorio. En lugar de usar las palabras “transferencia del título”, uno debería decir más apropiadamente “transferencia de los derechos del fideicomiso” o “designación de derechos del fideicomiso. Para fines prácticos el beneficiario tiene pleno control de la propiedad. El puede dar instrucciones al banco fiduciario para: 1.- rentar la propiedad, 2.- hipotecar la propiedad o 3. Vender la propiedad. El propietario extranjero disfruta de todos los derechos de uso y puede hacer cualquier cosa a la propiedad que le sea permitida bajo la leyes mexicanas. Disfruta de los mismos derechos de dominio como cualquier ciudadano mexicano que tiene una propiedad. Puede construir un edificio, derrumbarlo o modificarlo de acuerdo con los reglamentos de uso de suelo locales de la zona o, si aplica, el régimen de condominio.

Se debe de obtener un permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para adquirir una propiedad y se debe de incluir copia en la escritura. En la actualidad el plazo o vida de un fideicomiso es de cincuenta años. Las renovaciones múltiples son permitidas por la ley. Al solicitar extensiones cada cincuenta años una propiedad puede ser controlada por una familia o empresa por generaciones.

REGLA NUMERO CUATRO:
INVESTIGUE EL ESTATUS DEL REGIMEN DE CONDOMINIO

Una alerta para aquellos que consideren comprar un condominio o un terreno subdividido. Tal y como en otros países, la unidad o el terreno debe de estar legalmente descrito y debe de tener su propio número catastral. Si es propiedad individual debe de registrarse en ambos: el Registro Público de la Propiedad y en el Catastro. Comúnmente un desarrollador invierte dinero y esfuerzo en promover la venta de las propiedades antes de haber completado el Régimen de Condominio. ¡Hasta que este sea completado, el título legal de una unidad individual o lote no puede ser garantizada ya que aún no se le puede describir! Asegúrese de investigar el estatus del régimen de condominio antes de completar su oferta de compra.

REGLA NUMERO CINCO:
INSISTA EN QUE LE ENTREGUEN UN TITULO YA REGISTRADO

El contrato de compra-venta firmado tanto por el comprador como por el vendedor es válido legalmente entre ambas partes. Generalmente contiene la descripción de la propiedad, el precio y algunos otros términos y condiciones. Puede ser redactado por cualquiera de las partes, sus agentes o por una tercera persona. Sin embargo se le considerará como un contrato provisional. Hasta que la escritura de propiedad final sea emitida y firmada ante un Notario Público y debidamente registrada, la operación NO será válida ante terceros. Esta escritura de propiedad debe de ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el municipio donde se encuentra localizada. El sistema de registro de México funciona en muchos sentidos de la misma manera como los de Estados Unidos y Canadá.

El patrimonio de aquellos inversionistas que no se hayan ocupado por obtener una escritura de propiedad debidamente inscrita, puede estar en riesgo de perderse sin remedio.

En el caso de un extranjero que adquiere una propiedad residencial para la cual se requiere de la figura del fideicomiso, este deberá recibir una escritura de propiedad que fue firmada por el área fiduciaria de un banco ante un Notario Público. Designará a los beneficiarios y sus substitutos, según le haya instruido al comprador. Una descripción completa de la propiedad deberá incluirse y las constancias de retención de los impuestos correspondientes tanto al vendedor como al comprador. Estos recibos se deberán de incluir en la escritura de propiedad, misma de deberá de ser de no menos de 8 o 10 páginas. En la última página del documento deberá aparecer el sello del Registro Público, así como los números de Libro y Página y la fecha en la que fue inscrita. Si el documento no cuenta aún con el sello, quiere decir que la operación no ha sido completada y que el comprador aún no está completamente seguro.

CONSIDERACIONES PARA CUANDO LA PROPIEDAD SERA FINANCIADA:

Hasta hace poco, la mayoría de las casas y condominios se vendían de contado o financiados por el vendedor. Sin embargo con el Tratado de Libre Comercio NAFTA, varias compañías hipotecarias han entrado a los mercados de Los Cabos, Cancún y la Riviera Maya, y ofrecen financiamiento de largo plazo a compradores calificados. Si usted considera la posibilidad de comprar con financiamiento y está comprando en una ciudad donde hay oferta de financiamiento, vale la pena que investigue las diferentes opciones, seleccione una compañía y pídale que revise y apruebe las condiciones de compra.

Si el vendedor será quien le financie su compra, solicite que el título le sea transferido de una vez a usted y que se firme un contrato de garantía para el pago. Tradicionalmente los vendedores prefieren retener el título a su nombre y no transferir sus derechos al comprador hasta que éste no haya terminado de pagar. Sin embargo, mientras tanto el vendedor podría

morir, desaparecer, caer en banca rota... lo cual sería una situación de riesgo para el comprador. Un comprador prudente insistirá en que se le entregue el título y cederá sus derechos en garantía del pago del saldo de la operación. En caso de que el comprador faltara al pago, el vendedor deberá entablar una demanda judicial similar a las de los Estados Unidos y Canadá. El título ya inscrito y el contrato de hipoteca permiten que el comprador se sienta más seguro de su inversión. El que da el financiamiento también goza de protección, al estar registrado el contrato de la hipoteca.

LOS COSTOS DEL CIERRE... O COMO EVITAR SORPRESAS DESAGRADABLES.

La ley en México dice que el impuesto se debe de pagar en función de lo que resulte mayor: el precio de venta o el valor de avalúo. Debido a que muchos avalúos son menores que el precio de venta real, el impuesto que usted deberá de pagar será considerablemente menor si el valor del avalúo es el que se declara. El pago se ha hecho en función de esto por muchos años y en muchas partes del país. Sin embargo es ilegal. Si usted decide pagar en base a lo anterior, por favor tome en cuenta que: 1. se está violando la ley y 2. su base para el cálculo del impuesto será baja para cuando usted quiera vender y tendrá un mayor impacto fiscal. Más aún, si usted se está financiando su propiedad a través de una institución financiera, se deberá declarar el valor real de la operación.

A continuación hay un ejemplo de algunos de los pasos que hay que seguir para obtener un título registrado. Los costos variarán en función de la propiedad, pero siempre podrá pedir un presupuesto por escrito antes de iniciar todo el proceso.

AVALUO OFICIAL: El Avalúo deberá de ser hecho por un perito valuador acreditado por el catastro municipal de la localidad donde se encuentra la propiedad. Esto se requiere antes de completar cualquier transferencia del título. Si hay la participación de una institución financiera, también se requerirá de un avalúo comercial.

PERMISO DE RELACIONES EXTERIORES: Si la propiedad que usted está comprando ya está en un fideicomiso, usted puede ya sea: solicitar la designación de derechos hacia usted, o puede solicitar un nuevo fideicomiso por otros cincuenta años. Si opta por la segunda opción, se requerirá permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores. Ya sea que se constituya un nuevo fideicomiso o que se reasignen los derechos, la escritura de propiedad a nombre del nuevo propietario deberá de inscribirse en el Registro Nacional de Inversión Extranjera. Cuando opte por un nuevo fideicomiso o por una reasignación de derechos, los factores a considerar son: 1. El plazo restante del fideicomiso, osea cuándo requerirá ser renovado? Y 2. De cuánto son las comisiones bancarias anuales del fideicomiso existente?

Si el permiso tiene un plazo por vencer menor a quince o veinte años y las comisiones bancarias por su administración son más de \$500.00 US dólares, probablemente valga la pena solicitar el permiso para un nuevo fideicomiso de cincuenta años por medio de un banco que ofrezca tarifas más atractivas.

LA TARIFA DEL NOTARIO - El Notario Público en México es un abogado que ha practicado su profesión al menos por los últimos cinco años y que ha sido nombrado por el gobernador del estado. Sus deberes y obligaciones incluyen: la emisión de la escritura, hacer el cálculo del impuesto por la plusvalía del vendedor y el del impuesto por la adquisición de inmuebles del comprador, y dar fe de la valides de las firmas. Las personas que firmen ante él deben de probar que son quienes dicen ser. Debido a que la responsabilidad que recae sobre los Notarios Públicos en México es mucho mayor a aquella de los Notarios de Estados Unidos y Canadá, sus tarifas son sustancialmente más altas que las que se cobran del otro lado de la frontera. Estas tarifas están basadas en un tabulador revisado y aprobado por el Colegio de

Notarios Públicos y están directamente relacionadas al importe declarado por la operación.

I.V.A. – El Impuesto Sobre Valor Agregado (I.V.A.) es el impuesto que se carga a todas las compras y servicios. Es del 10% del valor de las compras y servicios en la zona de las fronteras, y del 15% para el resto del país. Muchos de las oficinas principales de los bancos están establecidas en la ciudad el México, así que el IVA cargado a sus servicios será del 15%. El IVA también deberá de ser pagado por los servicios prestados por el notario, por el perito valuador y por cualquier otro profesionista del que se haya requerido sus servicios.

CUOTAS DE ADMINISTRACION BANCARIAS: Si el título de su propiedad está en un fideicomiso bancario, tendrá que cubrir las cuotas anuales por administración. En los últimos años ha habido una baja sustancial en las cuotas anuales y vale la pena checar las diferentes opciones en el mercado para la nueva propiedad que se está comprando, si está contemplado constituir un nuevo fideicomiso. Si se trata de una reasignación, tal vez se puedan renegociar las tarifas. Tradicionalmente, los bancos fiduciarios no han enviado estados de cuenta anuales. Es importante solicitar un estado de cuenta de su fiduciario por lo menos con noventa días de anticipación al aniversario del fideicomiso y pagar a tiempo para evitar recargos, o contratar con alguna compañía que se encargue de hacer este pago.

INVESTIGACION DEL TITULO Y ASEGURAMIENTO: La investigación de un título es una inversión que bien vale la pena. En una investigación se puede averiguar a nombre de quién está inscrita la propiedad, el historial del título, o si tiene algún gravamen hasta ese momento.

El aseguramiento del título, realizado cuando la escritura es registrada, garantiza que la propiedad sea vendible y es un requisito para la mayoría de las instituciones financieras e hipotecarias. Actualmente hay tres aseguradoras de Estados Unidos ofreciendo pólizas para propiedades mexicanas. En el posible caso de que surgiera algún problema con el título, la aseguradora está obligada a defender los derechos del propietario sobre la propiedad y/o a indemnizarle la pérdida que tuviera. Al invertir en una póliza se traspassa todo el riesgo financiero a la aseguradora, la cual podrá defender los derechos de la propiedad mejor que el comprador.

IMPUESTO PREDIAL: Es un impuesto municipal. Las tasa típica residencial para casas habitación es \$6.50 (pesos) al millar y \$13.00 al millar para propiedades destinadas a la renta. Los lotes baldíos se tasan a \$26.00 al millar con un incremento de 2.6 anual hasta que se declare una construcción en ellos. El monto máximo es de \$52.00 al millar. El avalúo para fines del pago del impuesto se hace cada dos o tres años o al momento de vender la propiedad. Una propiedad debe de estar al corriente en el pago de su impuesto predial antes de venderse.

IMPUESTO POR ADQUISICIÓN DE INMUELBES: El ISAI o Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, generalmente lo paga el comprador. Generalmente es el 2% sobre el valor de escrituración declarado en la mayor parte del país.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA: Un extranjero que vende una propiedad en México se sujeta a reglas especiales, muy similar a los Estados Unidos, para el pago del I.S.R. (Impuesto Sobre la Renta) el cual viene siendo el impuesto a las ganancias de capital o plusvalía.

El porcentaje a pagar puede ser hasta del 20% del valor declarado en escrituras o hasta el 28% del valor neto, tomando en consideración el tiempo que se tuvo la propiedad, las mejoras

que se le hicieron, las comisiones pagadas y otros gastos que sean deducibles. La fórmula es complicada y el impuesto deberá ser calculado por las dos partes y confirmado con el Notario Público quien se quedará con la documentación a ser inscrita y hará el pago del impuesto. Este es un impuesto que corresponde al vendedor y el título no podrá ser traspasado hasta que haya sido pagado.

HONORARIOS LEGALES: Los abogados y notarios públicos generalmente se basan en las descripciones de las escrituras previas. El comprador, sin embargo, generalmente debe de revisar el nuevo contrato, lo cual podrá hacer si domina el idioma español. Al menos que el comprador disponga de mucho tiempo para hacer esto, vale la pena contratar a una compañía que se especialice en supervisar y coordinar los permisos, pagos de impuestos y otros detalles de garantías tan necesarios para obtener el derecho completo sobre la propiedad que se está comprando. Las tarifas por estos servicios variaran de acuerdo al valor de la propiedad y la complejidad de la situación. Es importante solicitar siempre un presupuesto por escrito de todos los gastos, antes de iniciar la operación.

#

Articles.Dream. / Copyright, 2004, 2005, 2006,2007. 2008, Consultores Phoenix, S.C. Se prohíbe toda reproducción sin permiso previo del autor.

ACERCA DEL AUTOR:

*Linda Neil es la fundadora de **the settlement company** ®. Es la primera compañía en México dedicada al asesoramiento de compradores y vendedores, y a la supervisión de los cierres de operaciones y del registro de bienes raíces para extranjeros. La compañía ofrece investigaciones de títulos de propiedad, trámites y servicios legales para compradores y vendedores, según se requiera, para propiedades e inmobiliarias localizadas en cualquier parte de México.*

Para mayor información y referencias, por favor contacte a

The Settlement Company: en Mexico: 01-800-627-5130

Internacional: 1-877-214-4950 ó 011-52-612-123-5056

FAX: (011-52) 612-123-5056

E-mail info@settlement-co.com,

website: <http://www.settlement-co.com>