



**Neek  
Kaan**

V I V E EL  
A M B I E N T E

+52 (019) 999 30 99 40  
+52 (019) 999 24 04 16  
Calle 48 # 504 por 61 y 63  
Centro C.P. 97000  
Mérida, Yucatán, México

**Ventas**

+52(999)949 43 56  
+52(999)91 22 03 46  
sales@livinginyucatan.com

## ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES POR EXTRANJEROS

### EL NOTARIO PÚBLICO

El Notario público en México es un Abogado, con estudios de postgrado que a través de una autorización especial otorgada de manera vitalicia por el Gobernador del Estado funge como Notario Público.

Las actas constitutivas y las asambleas de Socios deben ser presentadas ante un Notario Público.

### BIENES INMUEBLES

El artículo 27 de la constitución mexicana establece la prohibición a los extranjeros a adquirir el dominio de tierras en una franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de 50 Kilómetros a lo largo de las playas.

Sin embargo la Ley de Inversión Extranjera ha permitido a los extranjeros la propiedad o el uso exclusivo de los bienes inmuebles establecidos en la llamada "zona prohibida", de dos diferentes maneras:

1.- EL Fideicomiso y 2.- Las Sociedades Mercantiles;

### EL FIDEICOMISO

El uso exclusivo de una persona de un inmueble se puede dar a través de un mecanismo fiduciario. Similar al fideicomiso anglosajón.

La propiedad del bien raíz se ostentada por una Institución Bancaria autorizada para actuar como Fiduciaria, en donde el comprador es designado como beneficiario del Fideicomiso. Los fideicomisos de esta clase se constituyen por un término de 50 años renovables.

El banco (fiduciario) esta obligado a acatar la instrucciones del beneficiario del fideicomiso y los derechos fiduciarios pueden ser transmitidos por herencia o ser utilizados como garantías en algunos contratos.

### LAS SOCIEDADES MEXICANAS

La propiedad directa de un bien raíz se puede obtener a través de una sociedad mexicana.

En este caso los extranjeros se convierten en socios y administradores de la sociedad mexicana que será la dueña del bien inmueble en la zona prohibida.

Las Sociedades propietarias de bienes inmuebles en la zona prohibida, pueden estar constituidas por el 100% de extranjeros.

La Sociedad mexicana en si misma es una persona mexicana distinta de los socios que la componen.

La sociedad será la dueña de sus propios bienes incluidos la propiedad inmueble.

Los administradores pueden tener todas las facultades y poderes sobre los bienes de la sociedad incluidos los bienes inmuebles.



Neek  
Kaan

V I V E E L  
A M B I E N T E

+52 (019) 999 30 99 40  
+52 (019) 999 24 04 16  
Calle 48 # 504 por 61 y 63  
Centro C.P. 97000  
Mérida, Yucatán, México

Ventas

+52(999)949 43 56  
+52(999)91 22 03 46  
sales@livinginyucatan.com

## EL NOTARIO EN LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES

En México las compraventas y contratos, actas constitutivas, estatutos, asambleas de sociedades y otros muchos documentos deben ser investigados en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Donde los títulos de compraventa de los bienes inmuebles deben ser inscritos, para que terceras personas puedan asegurarse de adquirir sin gravamen la propiedad.

Una vez que un documento de esta clase es firmado ante el Notario Público el registro de la compraventa (al igual que las hipotecas y los gravámenes) pueden ser consultados en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio. Si tales gravámenes no se inscriben y un tercero de "Buena Fe" puede inscribir gravámenes o hipotecas.

Para mayor información, estamos a sus órdenes