
RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Para obtener el dominio de un bien inmueble dentro del territorio nacional es necesario considerar diversos factores, entre los que se encuentran:

- a) El lugar donde se encuentre ubicado dicho bien y su destino (actividades residenciales o no residenciales); y,
- b) La naturaleza y nacionalidad del adquirente del bien.

Para efectos de la localización del bien, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos divide el territorio nacional en dos zonas, cada una con distintos requisitos para que los nacionales y los extranjeros puedan adquirir el dominio o el uso y goce de bienes inmuebles¹. Estas zonas son:

Zona restringida

La franja de 100 kms. a lo largo de las fronteras y 50 kms. a lo largo de las playas.

Fuera de la zona restringida

Parte del territorio nacional que se encuentre fuera de la franja considerada como zona restringida.

Por otra parte, el destino, la naturaleza jurídica del adquirente y su nacionalidad también determinan los mecanismos que habrán de seguirse para obtener el dominio o el uso y goce de un bien inmueble. En este sentido, los esquemas de adquisición de bienes inmuebles dependerán de si se trata de:

- a) Sociedades mexicanas que admiten extranjeros,
- b) Personas físicas o morales extranjeras,

¹ [Artículo 27, Fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos](#)

- c) El destino del bien, si es para uso de actividades residenciales o no residenciales.

De acuerdo con el artículo 5 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, para efectos de lo establecido en el Título Segundo de la LIE, bien inmueble con fines residenciales es aquél destinado exclusivamente a vivienda para uso del propietario o de terceros. Por otro lado, de manera enunciativa pero no limitativa, se consideran bienes inmuebles destinados a la realización de actividades no residenciales: I. Los que se destinen a tiempo compartido; II. Los destinados a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sean utilizados para fin residencial; III. Los adquiridos por instituciones de crédito, intermediarios financieros y organizaciones auxiliares del crédito, para la recuperación de adeudos a su favor que se deriven de operaciones propias de su objeto; IV. Los que se utilicen por personas morales para el cumplimiento de su objeto social, consistente en la enajenación, urbanización, construcción, fraccionamiento y demás actividades comprendidas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, hasta el momento de su comercialización o venta a terceros; y V. En general, los bienes inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, agrícolas, ganaderas, pesqueras, silvícolas y de prestación de servicios.

En la siguiente tabla se resumen los mecanismos para obtener la propiedad o, en su caso, la posesión de un bien inmueble atendiendo a dichos esquemas.

	Sociedades mexicanas que admiten extranjeros.	Personas físicas o morales extranjeras.
Fuera de la zona restringida	Incluir dentro de sus estatutos sociales el convenio previsto en la fracción I del artículo 27 Constitucional.	Se debe convenir ante la SRE lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 Constitucional y obtener el permiso correspondiente.
Zona restringida	Incluir dentro de sus estatutos sociales el convenio previsto en la fracción I del artículo 27 Constitucional. Para fines no residenciales solo se requiere aviso previo a SRE. Para fines residenciales no puede adquirirse el dominio, sino solo el uso y disfrute a través de un fideicomiso.	No puede adquirirse el dominio, sino solo el uso y disfrute del bien a través de un fideicomiso.

1. ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES FUERA DE LA ZONA RESTRINGIDA POR SOCIEDADES MEXICANAS QUE ADMITEN EXTRANJEROS.

Para adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, las sociedades mexicanas que permitan la participación de extranjeros, deben incluir dentro de sus estatutos sociales un convenio en el cual se consideren como nacionales respecto de dichos bienes y, por ende, renuncien a invocar la protección de sus gobiernos en lo que se refiere a aquéllos, bajo la pena de perder los bienes en beneficio de la Nación, en caso de faltar a lo convenido.

El notario público dará aviso a la SRE sobre la constitución de una sociedad mexicana que admita extranjeros, así como si cambia sus estatutos para admitirlos.

2. ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES DENTRO DE LA ZONA RESTRINGIDA POR SOCIEDADES MEXICANAS QUE ADMITEN EXTRANJEROS

Para adquirir bienes inmuebles dentro de la zona restringida, las sociedades mexicanas que admiten extranjeros deben identificar el tipo de uso que le darán al inmueble y, de conformidad con el mismo, realizar los trámites correspondientes.

Si el bien se pretende adquirir para fines no residenciales

- Se deberá dar aviso de la adquisición del bien a la SRE, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la fecha en que dicho acto hubiera tenido lugar.

Si el bien se pretende adquirir para fines residenciales

- No se puede obtener el dominio directo del bien, únicamente se puede obtener el derecho a su uso, goce y disfrute a través de un fideicomiso.
- El delegado fiduciario de la institución de crédito respectiva deberá realizar el trámite correspondiente ante la SRE.

3. REQUERIMIENTOS PARA QUE UNA PERSONA FÍSICA O MORAL EXTRANJERA ADQUIERA BIENES INMUEBLES EN MÉXICO

El procedimiento que las personas físicas y morales extranjeras deben llevar a cabo para adquirir el dominio o, en su caso, el uso, goce y disfrute bienes inmuebles dentro del territorio nacional es el mismo tanto para una como la otra, por lo que el único criterio relevante, en este caso, es la ubicación del bien.

Conforme a lo anterior, los medios para adquirir el bien son los siguientes:

Si el bien se encuentra fuera de la zona restringida

- Se debe presentar ante la SRE la solicitud FF-SRE-006 o FF-SRE-007 en la que el adquirente (persona física o moral extranjera) convenga en considerarse como nacional respecto de los bienes a adquirir y renuncie a invocar la protección de su Gobierno en lo que se refiere a aquéllos, bajo la pena de perder los bienes en beneficio de la Nación, en caso de faltar a lo convenido.
- Una vez hecho lo anterior, se debe obtener la autorización de la SRE para la adquisición del bien.

Si el bien se encuentra dentro de la zona restringida

- La persona física o moral extranjera no podrá obtener el dominio directo del bien, únicamente podrá obtener el derecho a su uso, goce y disfrute a través de un fideicomiso.
- El delegado fiduciario de la institución de crédito respectiva deberá realizar el trámite ante la SRE.

Para conocer a detalle los trámites que se presentan ante la SRE, para la adquisición de bienes inmuebles, se sugiere consultar el Apéndice IX.

4. TRÁMITES ANTE LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES (SRE) PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

Para que las sociedades mexicanas con participación de extranjeros, o personas físicas y morales extranjeras adquieran bienes inmuebles dentro de la República, se deberán cumplir los requisitos que a continuación se mencionan.

Los trámites de manera presencial se realizan ante la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la SRE, ubicada en Plaza Juárez No.20, planta baja, colonia Centro, delegación Cuauhtémoc, código postal 06010, en la Ciudad de México, o en las distintas delegaciones estatales de la SRE.²

A. SOCIEDADES MEXICANAS CON CLÁUSULA DE ADMISIÓN DE EXTRANJEROS.

I. Inmueble ubicado fuera de la zona restringida.

Para adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, las sociedades mexicanas, que permitan la participación de extranjeros, deben incluir dentro de sus estatutos sociales un convenio en el cual se consideren como nacionales respecto de dichos bienes y, por ende, renuncien a invocar la protección de sus gobiernos en lo que se refiere a aquéllos, bajo la pena, en caso de faltar a lo convenido, de perder los bienes en beneficio de la Nación.

II. Inmueble ubicado dentro de la zona restringida.

a) Para fines no residenciales

Se deberá dar aviso de la adquisición del bien a la SRE, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquél en el que se realice la adquisición.

¿Quién presenta el trámite?

Representante legal de la sociedad.

¿Cuál es la documentación necesaria?

1. Presentar la solicitud [AVISO10](#), correctamente llenada a máquina o computadora (original y 2 copias).
2. La ubicación y descripción del inmueble.
3. La descripción clara y precisa de los usos a los que se destinará el inmueble de que se trate.

² [Delegaciones](#)

4. Copia simple del instrumento público en que conste la formalización de la adquisición del inmueble.
5. Si el aviso es presentado en tiempo, deberá cubrir el pago de derechos, en cualquier institución bancaria, o bien, mediante una transferencia electrónica de fondos en las instituciones de crédito certificadas.
6. Si el aviso es presentado en forma extemporánea, deberá cubrir el pago de derechos correspondiente, de conformidad con lo que establece el artículo 25 de la Ley Federal de Derechos en vigor, en cualquier institución bancaria, o bien, mediante una transferencia electrónica de fondos en las instituciones de crédito certificadas.

¿Qué costo tiene?

Por la presentación de cada aviso de adquisición de bienes inmuebles: \$ 945.00 MXN.

Por la presentación extemporánea del aviso: \$ 7,280.00 MXN.

¿Cuál es el plazo máximo de resolución del trámite?

1 día hábil.

b) Para fines residenciales

En este caso, el uso y aprovechamiento de bienes inmuebles localizados dentro de la zona restringida solo está permitido mediante la constitución de un fideicomiso.

Se requiere permiso de la SRE para que las instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean sociedades mexicanas sin cláusula de exclusión de extranjeros.

¿Quién presenta el trámite?

El delegado fiduciario.

¿Cuáles son los requisitos de presentación?

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 substitutos.
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 mediante pago electrónico en las instituciones de crédito certificadas.

¿Cómo se realiza el trámite?

El delegado fiduciario a través del Sistema Integral para el Artículo 27 Constitucional (SIPAC 27) habilitado por la SRE para tal fin, presentará y recibirá el permiso correspondiente.

¿Qué costo tiene?

Expedición del permiso para constituir fideicomiso en la zona restringida: \$ 13,910.00 MXN.

¿Cuál es el plazo máximo de resolución del trámite?

Cinco días hábiles de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Inversión Extranjera. Sin embargo, la resolución a la solicitud se da a más tardar al día hábil siguiente de su presentación.

B. PERSONAS FÍSICAS O MORALES EXTRANJERAS.

El procedimiento que se tiene que llevar a cabo es el mismo tanto para personas físicas como morales extranjeras, el único criterio relevante es la ubicación del bien.

I. Inmueble ubicado fuera de la zona restringida.

Deberán presentar previamente ante la SRE, los formatos FF-SRE-006 Y FF-SRE-007, correspondientes para persona física o moral. La solicitud y requisitos se publican en el portal de gobierno digital <https://www.gob.mx/tramites/ficha/permiso-para-adquisicion-de-inmuebles-fuera-de-la-zona-restringida-o-concesiones-a-los-extranjeros-para-explorar-y-explotar-minas-y-aguas-en-territorio-nacional/SRE1572>

A través de la presentación del mismo, convienen en considerarse como nacionales respecto de los bienes a adquirir y, a su vez, renuncien a invocar la protección de sus gobiernos en lo que se refiere a aquéllos bajo la pena, en caso de faltar a lo convenido, de perder los bienes en beneficio de la Nación.

¿Quién presenta el trámite?

- a. El solicitante, en caso de personas físicas extranjeras.
- b. El representante legal, en el caso, tanto de personas físicas como morales extranjeras.

¿Cuál es la documentación necesaria?

Si el trámite lo lleva a cabo el solicitante:

1. Presentar el formato [FF-SRE-006](#) correctamente llenado a máquina o computadora (original y 2 copias).
2. Documento en el que se señale la superficie, medidas y colindancias del inmueble, con firma autógrafa del solicitante.
3. Copia del documento migratorio vigente.

Si el trámite lo lleva a cabo el representante legal:

1. Presentar el formato [FF-SRE-007](#) correctamente llenado a máquina o computadora (original y 2 copias).

2. Documento en el que se señale la superficie, medidas y colindancias del inmueble, con firma autógrafa del representante legal.
3. Poder del representante legal. Para celebrar el convenio, el representante legal debe contar con poder especial, determinándose expresamente en una de sus cláusulas el convenio y la renuncia en cuestión, o con poder general para actos de dominio.
4. La documentación original que acredite la legal existencia de la persona moral (escritura, acta, certificado o cualquier otro instrumento de constitución, así como los estatutos por los cuales se rige la persona moral) debidamente apostillado o legalizado y traducido, según sea el caso.

Para mayor detalle, consultar la página de la SRE: <http://sre.gob.mx/convenio-de-renuncia-para-la-adquisicion-de-bienes-inmuebles-fuera-de-zona-restringida>

¿Qué costo tiene?

Sin costo.

¿Cuál es el plazo máximo de resolución del trámite?

Dos días hábiles.

II. Inmueble ubicado dentro de la zona restringida.

El uso y aprovechamiento de bienes inmuebles localizados dentro de la zona restringida, por parte de extranjeros, solo está permitido mediante la constitución de un fideicomiso.

Se requiere permiso de la SRE para que las instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro de la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean personas físicas o morales extranjeras.

¿Quién presenta el trámite?

El delegado fiduciario.

¿Cuáles son los requisitos de presentación?

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 substitutos.
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 mediante pago electrónico en las instituciones de crédito certificadas.
9. Si no se tiene certeza si el inmueble está o no en zona restringida, comunicarse a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, al correo dgajuridicos@sre.gob.mx o al teléfono (55)-36865100 extensión 5234.

En caso de duda sobre si el bien inmueble que se pretende afectar en fideicomiso se encuentra ubicado dentro o fuera de la zona restringida a que hace referencia la Fracción I del Artículo 27 Constitucional, la Secretaría de Relaciones Exteriores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 6 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, hará la consulta al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), quien determinará lo correspondiente.

¿Cómo se realiza el trámite?

El delegado fiduciario deberá presentar ante la Dirección de Permisos de Artículo 27 Constitucional, copia simple del poder que lo acredite con tal carácter y solicitar el permiso

correspondiente a través del SIPAC27, en los términos que señala la Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento, así como el Acuerdo por el que se establece el mecanismo mediante el cual los delegados fiduciarios de las instituciones de crédito deberán presentar las solicitudes para obtener de la Secretaría de Relaciones Exteriores los permisos para la constitución de fideicomisos que permitan a los extranjeros el uso y aprovechamiento de bienes inmuebles ubicados en zona restringida.

¿Qué costo tiene?

Expedición del permiso para constituir fideicomiso en la zona restringida: \$ 13,910.00 MXN.

¿Cuál es el plazo máximo de resolución del trámite?

Cinco días hábiles de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Inversión Extranjera. Sin embargo, la resolución a la solicitud se da a más tardar al día hábil siguiente de su presentación.