

## FIDEICOMISO

### **Qué es un fideicomiso y quién requiere de un fideicomiso de propiedad?**

A partir de 1973, una enmienda constitucional conocida como Ley de Inversión Extranjera, permite a quienes no son mexicanos, adquirir propiedades en la costa y en la frontera por medio de un fideicomiso, el cual se establece por medio de un banco mexicano. Este fideicomiso asegura al comprador extranjero todos los derechos y privilegios de posesión, y se requiere para poseer propiedades de lo que se conoce como la "zona restringida".

Cualquier propiedad localizada dentro de los 50 kilómetros (32 millas) de la costa o de 100 kilómetros (64 millas) de cualquiera de las fronteras es conocida como la "zona restringida", de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Constitución Mexicana de 1917. Desde 1994, la Ley de Inversión Extranjera dictamina que el fideicomiso debe ser por un término de 50 años, y con renovación en cualquier momento durante su existencia con la simple petición.

### **¿Por qué fideicomiso de propiedad?**

El acuerdo del fideicomiso fue establecido por el gobierno mexicano como un medio para proteger a los extranjeros que tienen propiedades en México. Por medio del fideicomiso hay un repaso autorizado automático de la transacción para asegurarse de que es legal. Antes de que el acuerdo sea firmado por el comprador, el banco debe corroborar la información del vendedor, como por ejemplo la auténtica posesión, el seguro y el derecho de retener la propiedad hasta que se pague la deuda. Todo aquello que garantice la protección al propietario extranjero.

### **¿Cómo funciona el fideicomiso?**

El banco, en este caso el fideicomisario, retiene las escrituras para el comprador, quien en este caso es el beneficiario. La propiedad no es parte de los bienes del banco y no puede ser sujeta al derecho de retener la propiedad que no ha sido pagada o apegada a las obligaciones que tenga el banco. Mientras el banco es el propietario técnico del bien inmueble, tiene obligaciones de acatar las instrucciones del beneficiario concernientes a la propiedad.

### **¿Qué derechos tiene el beneficiario con respecto a la propiedad?**

El beneficiario tiene todos los derechos de propiedad y puede vender, arrendar, hipotecar, transferir como herencia o hacer cualquier otro acto legal que desee con la propiedad. El beneficiario puede transferir o asignar sus intereses beneficiosos a cualquier persona y guardar las ganancias por concepto de la venta de la propiedad, esto sujeto a las leyes aplicables en materia de impuestos y a los gastos ocasionados por la venta.

La propiedad retenida bajo el fideicomiso puede ser transferida a los herederos sin que la herencia implique impuesto alguno. Esto se lleva a cabo nombrándolos como beneficiarios sustitutos en caso de fallecimiento.

### **¿Qué duración tiene el fideicomiso?**

Los fideicomisos se conceden en periodos que se extienden en 50 años. Originalmente eran por 30 años y al adquirir una propiedad que en ese momento está con un fideicomiso, se puede establecer un nuevo periodo de 50 años o el fideicomiso existente puede ser asignado. Los fideicomisos son renovables en cualquier momento con la simple petición.

### **¿Cuánto cuesta la cuota de fideicomisario?**

Los costos para el establecimiento de un fideicomiso varían de un banco a otro. El rango aproximado es de \$1000 a \$1500 dólares para el establecimiento del fideicomiso, y de \$300 a \$500 dólares por año por la administración del fideicomiso. Estas cuotas se pagan directamente al banco que lleve el fideicomiso.

### **¿Cómo se establecen estos fideicomisos?**

Los fideicomisos se establecen por medio de un notario público con el recibo del permiso otorgado por el Ministerio de Asuntos Extranjeros. Existe un gran número de extranjeros que son dueños de propiedades en México, particularmente en Puerto Vallarta, donde los notarios públicos utilizan las formas estándares.