

DERECHO INMOBILIARIO  
INVERSIONES INMOBILIARIAS EN MEXICO

## ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES POR EXTRANJEROS EN ZONA RESTRINGIDA

En México, existen distintos tipos de tierra y su trato legal varía en cada uno, por lo que el primer paso a tomar antes de comprar propiedades, es determinar que tipo de tierra se pretende adquirir (pe: Tierras ejidales, colonia o propiedad privada, si se ubica en zona restringida, si es zona federal, si tiene servidumbres, etc...), así como la legitimidad del título de propiedad.

*Para mayor información sobre Ejidos, por favor vea el boletín titulado "Tenencia Legal de la Tierra "Ejido" – ¿Cómo adquirir tierras ejidales?".*

### ¿Cuál es la zona restringida?

De acuerdo al artículo 27 fracción I de la Constitución y con el artículo 2 fracción VI de la Ley de Inversión Extranjera, "Zona Restringida" es la faja del territorio nacional de 100 kms a lo largo de las fronteras y de 50 kms a lo largo de las playas, la cual solo puede ser adquirida por Mexicanos o sociedades mexicanas.

### ¿Cómo puede un extranjero adquirir propiedades ubicadas en zona restringida?

No obstante de lo anterior, existen dos mecanismos legales para que los extranjeros puedan adquirir propiedades ubicadas en zona restringida.

- 1. Contrato de Fideicomiso:** De acuerdo al artículo 10 fracción II de la Ley de Inversión Extranjera, empresas o individuos extranjeros pueden adquirir propiedades en zona restringida para fines residenciales o no residenciales a través de un Contrato de Fideicomiso.

Las partes en un fideicomiso serán las siguientes:

**Fideicomitente:** Transfiere el título de la propiedad en forma irrevocable a favor del Fideicomiso (Vendedor).

**Fiduciario:** Es la institución fiduciaria (comúnmente Bancos)

**Fideicomisario o Beneficiario:** Adquiere el derecho de usar, disfrutar y transmitir la propiedad (Comprador extranjero).

El Fiduciario mantendrá la titularidad del inmueble, sin embargo deberá de seguir todas las instrucciones que emita el Beneficiario quien a su vez tendrá la posesión de la propiedad y podrá disponer de ella como mejor le convenga conforme a la ley, incluso podrá ordenar su venta al Fiduciario en cualquier momento.

El Fiduciario, deberá solicitar la autorización correspondiente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores.

La **vigencia es de 50 años**, mismos que pueden prorrogarse a su término.

Las tarifas varían dependiendo de la Institución Fiduciaria en el pago inicial y cuotas anuales.

- 2. Constitución de una nueva sociedad Mexicana ("NewCo") incluso con el 100% de inversión extranjera.**

La propiedad podrá transmitirse a favor de una NewCo donde los accionistas deberán de ser un mínimo de dos quienes pueden ser nacionales o extranjeros.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Inversión Extranjera, las empresas Mexicanas podrán adquirir propiedades ubicadas en zona restringida cuando éstas se destinen a desarrollar fines no residenciales emitiendo un aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los 60 días siguientes a su adquisición.

El Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera establece que serán inmuebles destinados a fines no residenciales los siguientes:

- Los que se destinen a tiempo compartido;
- Los destinados a alguna actividad industrial, comercial o turística y que de manera simultánea sean utilizados para fin residencial;

REAL ESTATE LAW  
REAL ESTATE INVESTMENT IN MEXICO

## ACQUISITION OF LAND BY FOREIGNERS IN RESTRICTED ZONE

In Mexico there are different types of land and the legal treatment varies from one to another, therefore; the first step to acquire land is to find out what is the type of land that is intended to be acquired, (ie: Ejido land, colonies or common property, if it is located in restricted zone, if it is federal zone, if it has easements, etc...), as well as the legality of the title of ownership.

*For further information relating Ejidos please see the newsletter titled "Legal Ownership of Land – How to acquire Ejido Land".*

### Which is the restricted zone?

Pursuant article 27 item I of the Constitution and article 2 item VI of the Law of Foreign Investment, the "Restricted Zone" is the area of national land of 100 kms length to borders and 50 kms length to beaches, which can only be acquired by Mexican individuals or Mexican corporations.

### How does a foreigner can acquire properties located in restricted zone:

Notwithstanding the above, there are two legal mechanisms so that foreigners to acquire properties located in restricted zone:

- 1. Trust Agreement:** Pursuant to item II., of Article 10 of the Law of Foreign Investment, foreign companies or individuals, can acquire properties located in restricted zone for residential or none residential purposes through a Trust Agreement.

The parties in a trust agreement will be as follows:

**Trustor:** Transfers the irrevocable title to the property to the Trust (Seller).

**Trustee:** Fiduciary Institution (commonly a Bank)

**Beneficiary:** Acquires the right to use, enjoy and transfer the property (Foreign Buyer).

The Trustee will maintain the title to the property, however it shall follow all the instructions provided by the Beneficiary who will have the possession of the property and will be able to decree over it as it better results for its interests whenever is according to the law, even request the sell to the Trustee at any time.

The Trustee shall request the corresponding authorization from the Ministry of Foreign Affairs.

The term of the Trust is **50 years** which can be extended.

The fees charged by the Trustee vary in the initial and annual payments depending on the Bank Institution.

- 2. Incorporation of a new company ("NewCo") in Mexico, even with 100% of foreign investment.**

The property can be transfer to a NewCo, with a minimum of 2 shareholders who can be foreigners or nationals.

According to Article 10 of the Law of Foreign Investment, Mexican companies with foreign investment are allowed to acquire ownership of properties located in restricted zone intended to carry out none residential purposes, whenever they file a notice of such acquisition before the Ministry of Foreign Affairs within 60 business days following the acquisition date.

The Regulation of the Law of Foreign Investment establishes that the properties with none residential purposes will be:

- Those designated to time shares;
- Those used for industrial, commercial or touristic activities and that simultaneously are used for residential purposes;
- Those acquired by credit institutions, financial intermediaries and auxiliary organizations for credit in order to recover the

- (iii) Los adquiridos por instituciones de crédito, intermediarios financieros y organizaciones auxiliares del crédito, para la recuperación de adeudos a su favor;
- (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, silvícola y de prestación de servicios.

Esperamos que la información anterior sea de su interés y utilidad y en caso de tener cualquier pregunta o comentario al respecto, por favor no dude en contactarnos.

A t e n t a m e n t e,

Leslie Robles Terrazas  
Toulet, Gottfried, Dávila y Martínez, S.C.

- debts in their favor;
- (iv) Those used by companies in compliance to their purposes if they consist in transfer, urbanization, construction, development and any other activities related with real estate projects until their commercialization or sell with third parties; and
- (v) Those properties used for commercial and industrial activities as well as for agriculture, animal industry, forestry, fishing and rendering of services.

We hope that the information above is of your interest and benefit, and if you have any further question or comment, please do not hesitate to contact us.

R e s p e c t f u l l y,

Leslie Robles Terrazas  
Toulet, Gottfried, Dávila y Martínez, S.C.

Cancún, Quintana Roo  
Calle Gacela 23, Esq. con Calle Labna  
Sector 4,  
Cancún, Quintana Roo 77500  
Teléfono: (998) 884-02-59  
Fax: (998) 884-02-59 ext. 102

Ciudad Juárez, Chihuahua  
Boulevard Tomas Fernandez 7930-209  
Oficinas Campestre, Edificio "B"  
Ciudad Juárez, Chihuahua 32460  
Teléfono: (656) 629-27-79  
Fax: (656) 629-27-80

México, D.F.  
Platón No. 427-3  
Colonia Polanco,  
México, D.F 11560  
Teléfono: (555) 281-3637  
Fax: (555) 281-3448

US Direct Telephone: (915) 613-01-92  
P.O. Box 9398  
El Paso, TX. 79995