

Reforma para permitir la adquisición de inmuebles en zona restringida | *Amendment to allow the acquisition of real estate in restricted zone*

Mayo 2013 | May 2013

Iniciativa de Reforma

En Agosto de 2012, se presentó en la Cámara de Diputados una iniciativa para adicionar y reformar disposiciones del artículo 27 de la Constitución Mexicana y otras de la Ley de Inversión Extranjera. Dicha iniciativa ya fue aprobada por dicha Cámara y se encuentra pendiente su aprobación por el Senado.

Actualmente, el artículo 27 de la Constitución Mexicana prohíbe que las personas extranjeras adquieran directamente la propiedad de inmuebles dentro de una franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y 50 km de la costa (la “zona restringida”).

Esta prohibición era sorteada a través de fideicomisos que eran constituidos con la finalidad de permitirles a los extranjeros tener un dominio sobre los inmuebles a pesar de no ser directamente los propietarios.

La iniciativa propone cambiar el texto constitucional para permitir que los extranjeros puedan adquirir propiedades en la Zona Restringida (tanto en fronteras como en playas) siempre y cuando se destinen exclusivamente a uso de vivienda sin fines comerciales.

La intención de la reforma es eliminar intermediarios y permitir al extranjero obtener un dominio directo sobre los inmuebles, otorgándole una mayor seguridad jurídica sobre sus bienes y facilitando la compra y venta de los mismos. De igual modo la recaudación fiscal podría llevarse a cabo directamente sobre el propietario, generando un control fiscal más simple.

Consecuencias

Amendment Proposal

In August 2012, an initiative to add and amend certain dispositions of the Constitution and the Law of Foreign Investment was submitted before the Chamber of Deputies. The initiative has already been approved by this Chamber, and its approval is pending on the Senate.

To this day, Article 27 of the Mexican Constitution forbids that foreigners to acquire direct property over real estate within 100 km from the border and 50 km from the coast (the “Restricted Zone”).

This prohibition has been circumvented through the use of trusts that are constituted to allow foreigners to have domain over the real estate even when they are not direct owners.

The initiative proposes to modify the constitutional text to allow the foreigners the possibility to acquire properties in the Restricted Zone (both in the coast and the border) as long as the real estate is destined only for housing with no commercial purposes.

The intention of the amendment is to eliminate intermediaries and allow the foreigner to have direct domain over the real estate, giving more legal certainty over his property and facilitating the purchase and sell of it. Likewise, tax collection could be done directly with the owner, creating a simpler tax control for the authorities.

Consequences

Some of the critics of this initiative sustain that its approval would difficult the access to the beaches and deprive Mexicans from its enjoyment. This would not be a consequence of the amendment since it has already been

Algunos de los críticos a esta iniciativa afirman que su aprobación dificultará el acceso a las playas y privará a los mexicanos de poder disfrutarlas. Esto no sería una consecuencia de la reforma pues es algo que ya ocurre regularmente con las propiedades privadas a la orilla de la playa¹ (tanto con propietarios nacionales como extranjeros).

Una verdadera solución a este problema sería establecer, en la legislación de desarrollo urbano, deberes más estrictos para los propietarios; endureciendo la obligación de construir accesos públicos amplios y suficientes cada cierto número de metros de costa, así como sancionar efectivamente los incumplimientos con esta disposición.

¿Impulsará la inversión extranjera?

A pesar de que la iniciativa también busca incentivar la inversión extranjera en el ramo inmobiliario, consideramos poco probable que ésta vaya a aumentar considerablemente sólo por la aprobación de la reforma.

El poder prescindir de los intermediarios implicará cierto ahorro para el extranjero, tanto económico (entre 1500 y 2500 dólares aprox.) como práctico (ahorrando tiempo en trámites), mas no creemos que sea un factor determinante para los inversionistas, quienes normalmente toman en cuenta esos costos en el precio de los inmuebles, y además suelen considerar que otros aspectos, como la seguridad y calidad de vida, son más importantes al decidir sobre si comprar o no inmuebles.

Oportunidades Reales

A pesar de que consideramos que ciertos de los objetivos que la reforma persigue no serán conseguidos realmente, si es aprobada, sí traería oportunidades reales a ciertos sectores.

Primero, realmente facilitaría el proceso para que extranjeros adquieran propiedades en el país (pero aún tendrán que solicitar permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores), y aunque ese no sea el factor determinante para muchos inversionistas, sí les será beneficioso a aquellos que ya habían considerado a México como una buena oportunidad para adquirir bienes raíces.

Además, permitirá a los extranjeros que ya poseen un inmueble en México, trasladarse del régimen de fideicomiso a un título de propiedad directa, lo que les

happening regularly with private property along the coast² (with both national and foreign owners).

A true solution for this problem would be to establish, in the urban development legislation, more strict duties to the owners; increasing the obligation to build and preserve enough public entrances to the beach every certain amount of coast meters, as well as to effectively sanction incompliance with this provisions.

¿Will it increase foreign investment?

Although the initiative also seeks to promote foreign investment in real estate, we consider that is not very likely that the inversion will increase considerably just by the approval of this amendment.

The possibility to avoid intermediaries will certainly allow certain savings to the foreigner, both economical (between \$1,500 and \$2,000 dollars approx.) and practical (saving time from formalities), however, we consider that it will not be a determining factor for investors, who normally consider those costs within the price of the estate, and who often consider other circumstances, such as quality of life and security, to be far more important when deciding to buy or not certain estate.

Real Opportunities

Even when we consider that some of the goals of the amendment are not going to be really achieved, if it is approved, it is true that it would bring real opportunities to certain sectors.

First, it would certainly facilitate the procedure to acquire property for foreigners (who still will have to request permission to the Foreign Relations Ministry), and although it may not be the determining factor for most investors, it will certainly benefit those that already considered México as a good opportunity for a real estate investment.

Moreover, it would allow persons that already have real estate in Mexico, to make a transition from the trust regime to a direct property title, which will in fact give them more legal certainty over their property. This would also allow tax authorities to make a more transparent and simpler collection.

This transition process will require the termination of the trust through an agreement with the trust institution, the transmission of the property of the good subject to trust to the foreigner, the registry of such transmission, and the ordinary notarization indicating the new owner. It is important to mention that the foreigner will keep tenure of the property

¹ Vale la pena recalcar que el territorio de playa nunca está en venta, es propiedad de la nación y lo único que puede ser adquirido por particulares son los terrenos adyacentes a ella.

² It is worth to mention that the beach is never sold, the beach is property of the nation and the land that can be owned by private parties is the one adjacent to the beach.

dará mayor certeza jurídica sobre su propiedad. Esto también le permitirá al fisco realizar una recaudación de impuestos más simple y transparente.

El proceso de transición incluirá la extinción del fideicomiso a través de un convenio con la institución fiduciaria, la transmisión de la propiedad de los bienes al fideicomisario (la persona extranjera), el registro de esta transmisión, y el proceso de escrituración ordinaria del inmueble estableciendo al nuevo propietario. Es importante señalar que el inmueble no dejará de estar en posesión del extranjero durante todo este trámite.

Conclusión

Todavía no hay certeza sobre si será aprobada la reforma o sobre si mantendrá sus mismas disposiciones después de que el Senado la discuta, por lo que habrá que esperar para conocerla totalmente. En caso de ser aprobada, se debe tomar en cuenta que se requerirá tiempo adicional para hacer los ajustes legales y reglamentarios necesarios.



Para información adicional, puede comunicarse con cualquiera de los miembros de nuestro Equipo de Práctica de Corporativo & Negocios.

M. Alejandro Ripoll González
aripoll@rrs.com.mx

Diego Álvarez Ampudia
dalvarez@rrs.com.mx

Guadalupe Esparza Sánchez
lesparza@rrs.com.mx

Andrea Ortiz Flores
aortiz@rrs.com.mx

Alejandro Suárez
asuarez@rrs.com.mx

NOTA IMPORTANTE: La información aquí contenida es de naturaleza general y de carácter informativo. Por favor considere que lo aquí señalado no aborda las circunstancias de ningún individuo o entidad. Recomendamos no tomar ninguna medida basado en esta información sin la debida asesoría profesional de nuestros abogados en base a su situación particular.

during the whole procedure.

Conclusion

There is still no complete certainty as to if the initiative will be approved, or if it will preserve its same dispositions after the Senate's deliberations, so we will have to wait to see the actual result. In case of approval, we have to take into account that additional time will be required to make the necessary legal and regulative adjustments for its correct application.



For additional information, you may contact any of the members of our Corporate & Business Practice Team.

Rafael Amador Espinosa
ramador@rrs.com.mx

Eric Coufal Leño
ecoufal@rrs.com.mx

IMPORTANT NOTE: The information here contained is of general nature and for informative purposes only. Please consider that what is here stated does not apply circumstances of any individual or entity. We strongly recommend not performing any activity based on this information without the professional assistance of our lawyers considering your particular circumstances.

Nuestro Equipo de Práctica Corporativo & Negocios con gusto lo puede apoyar en los siguientes temas:

Sociedades Mercantiles y Civiles	Preparación y negociación de
Estructuras Corporativas	Contratos Civiles, Mercantiles,
Inversión Extranjera	Administrativos, entre otros
Fusiones & Adquisiciones	Propiedad Industrial e Intelectual
Transacciones y operaciones de Negocio	Operaciones de Comercio Exterior
Contratos de Franquicia	Auditorías Legales
Joint Ventures	Planeación Patrimonial

Our Corporate & Business Practice Team can gladly assist you in the following areas:

Commercial and civil entities	Drafting and negotiation of Civil,
Corporate Structures	Commercial, Administrative
Foreign Investment	Agreements, among others
Mergers & Acquisitions	Industrial and Intellectual Property
Business Transactions	Foreign Trade
Franchising Agreements	Legal Due Diligence
Joint Ventures	Asset Planning

GUADALAJARA | JESUS GARCÍA NO. 2945 PISO 2, PRADOS PROVIDENCIA, GUADALAJARA, JALISCO, MEXICO. +52 (33) 3682 9539 + 52 (33) 3673 8639

MÉXICO | ROBERTO GAYOL NO. 1219, 1ER PISO A-1, COLONIA DEL VALLE, 03100, MÉXICO, D.F. +52 (33) 5488 6858

VERACRUZ | RIO PAPALOAPAN NO. 117 1ER PISO, COLONIA CUAUHTÉMOC, XALAPA, VERACRUZ, 91069, +52 (22) 8817 6030

