



GUÍA GRATUITA · EDICIÓN 2026

Cómo comprar propiedad en la Riviera Maya siendo extranjero

El proceso del fideicomiso bancario explicado paso a paso, en lenguaje claro — para que inviertas con total certeza jurídica.

Fideicomisos · Escrituración · Due diligence

¿Por qué necesitas un fideicomiso?

Sí, un extranjero puede ser dueño de una propiedad en la playa. Solo que el camino legal es distinto — y entenderlo desde el inicio te ahorra riesgos, tiempo y dinero.

La Constitución mexicana (artículo 27) establece una “**zona restringida**” en la que una persona extranjera no puede adquirir el dominio directo de un inmueble. Esa zona abarca:

La zona restringida

- **100 km** a lo largo de las fronteras
- **50 km** a lo largo de las playas.

Toda la Riviera Maya — Cancún, Playa del Carmen, Tulum, Puerto Morelos — está dentro de esta franja costera.

Esto **no significa que no puedas comprar**. La Ley de Inversión Extranjera abre dos caminos perfectamente legales:

1. Fideicomiso bancario

Para uso residencial. Un banco mexicano autorizado adquiere la titularidad del inmueble **en tu beneficio**. Tú conservas todos los derechos de propiedad. Es la vía más común y la que explicamos en esta guía.

2. Sociedad mexicana

Para fines comerciales o de inversión (rentas, desarrollo). Constituyes una empresa mexicana que adquiere el inmueble. Conviene cuando hay actividad económica o varias propiedades.

El error más caro: comprar “en confianza” a nombre de un prestanombres mexicano (un “presta nombre”). Es ilegal, no te da ninguna protección y puedes perderlo todo. El fideicomiso existe precisamente para que *no* tengas que hacer eso.

¿Qué es exactamente un fideicomiso?

Es un contrato de confianza entre tres partes. Suena complejo, pero la idea es simple: el banco tiene el título, tú tienes el control.

Las tres partes

Fideicomitente — el vendedor, quien transmite el inmueble al fideicomiso.

Fiduciario — el banco mexicano autorizado que recibe y administra la titularidad.

Fideicomisario — *tú*, el comprador extranjero, beneficiario de todos los derechos.

Qué derechos tienes como beneficiario

- ✓ **Usar y disfrutar** la propiedad como cualquier dueño — vivir en ella, remodelarla, habitarla todo el año.
- ✓ **Rentarla** y recibir los ingresos (corto o largo plazo).
- ✓ **Venderla** cuando quieras, a quien quieras — incluido otro extranjero o un mexicano.
- ✓ **Heredarla**: puedes nombrar beneficiarios sustitutos en el propio fideicomiso, evitando un juicio sucesorio en México.

Plazo: 50 años, renovables

El fideicomiso se constituye por **50 años** y se renueva por periodos iguales de forma indefinida. No es un alquiler ni una concesión temporal: es un derecho patrimonial que se transmite y se hereda.

Importante: el banco no es dueño de tu propiedad en sentido económico. No puede venderla, hipotecarla ni disponer de ella. Solo actúa siguiendo tus instrucciones como beneficiario. Su patrimonio y el del inmueble están legalmente separados.

El proceso, paso a paso

De la oferta a las llaves. Con acompañamiento legal, el cierre típico toma entre 45 y 90 días.

- 1 Asesoría y due diligence**

Antes de firmar nada, revisamos el inmueble: antecedentes registrales, libertad de gravamen, situación catastral, predial al corriente y validez del título del vendedor. Aquí se detectan el 90% de los problemas.
- 2 Oferta y contrato de promesa**

Se firma un contrato de promesa de compraventa (o de arras) que fija precio, condiciones y un anticipo en garantía. Define plazos y penalizaciones para ambas partes.
- 3 Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores**

Se solicita el permiso ante la SRE para que el extranjero participe en el fideicomiso. Es un trámite estándar que coordinamos por ti.
- 4 Constitución del fideicomiso con el banco**

Elegimos el banco fiduciario, negociamos las cuotas y revisamos cada cláusula del contrato para proteger tus intereses y nombrar a tus beneficiarios sustitutos.
- 5 Avalúo y certificados**

Avalúo del inmueble, certificado de libertad de gravamen, constancias de no adeudo de predial y agua. Son la base del cálculo de impuestos y de la escritura.
- 6 Firma ante notario**

El notario público formaliza la escritura del fideicomiso. Se liquida el precio, se pagan impuestos y derechos, y se firma. Puede hacerse con poder si no estás en México.
- 7 Inscripción y entrega**

La escritura se inscribe en el Registro Público de la Propiedad. Recibes tu propiedad con el título a tu nombre como beneficiario — con plena certeza jurídica.

Costos, impuestos y tiempos

Además del precio de la propiedad, prevé entre un **5% y 8%** en gastos de cierre. Estos son los conceptos típicos.

CONCEPTO	QUIÉN LO COBRA	RANGO APROX.
ISAI — Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles	Municipio	~2% – 3%
Honorarios notariales	Notaría	~1% – 1.5%
Permiso SRE	Gobierno federal	~\$1,500 USD
Cuota de aceptación del fideicomiso	Banco fiduciario	~\$600 – \$1,000 USD
Cuota anual de administración fiduciaria	Banco fiduciario	~\$550 – \$750 USD / año
Avalúo, certificados e inscripción en el RPP	Perito / RPP	Variable
Honorarios legales (due diligence y coordinación)	Despacho	Según operación

Cifras **indicativas a 2026** sobre el valor catastral o de operación, según corresponda. El ISAI y los derechos varían por municipio de Quintana Roo. Pídenos una estimación exacta para tu caso — sin costo.

¿Cuánto tarda?

Entre **45 y 90 días naturales** desde que el expediente está completo. El permiso SRE y los certificados son lo que más influye en el plazo.

¿Y los impuestos anuales?

Predial (muy bajo en México) y, si rentas, el ISR correspondiente. Si vendes con plusvalía, aplica el impuesto sobre la ganancia, con posibles exenciones.

Errores a evitar y dudas frecuentes

5 errores que cuestan caro

- ✗ Comprar a nombre de un prestanombres mexicano “para ahorrarte el fideicomiso”.
- ✗ Firmar el contrato de promesa sin haber hecho el due diligence registral.
- ✗ Dar anticipos fuertes sin garantía ni contrato que los respalde.
- ✗ Aceptar el primer banco fiduciario sin comparar cuotas anuales.
- ✗ No nombrar beneficiarios sustitutos — complica la herencia para tu familia.

Preguntas frecuentes

¿Necesito estar en México para comprar?

No necesariamente. Puedes otorgar un poder para que se firme la escritura en tu representación.

¿El fideicomiso es para siempre?

Se constituye a 50 años y se renueva indefinidamente por periodos iguales. Se transmite y se hereda.

¿Puedo rentar mi propiedad en Airbnb?

Sí. Como beneficiario tienes derecho a arrendarla; solo debes cumplir con las obligaciones fiscales mexicanas.

¿Qué pasa si quiero vender?

Puedes vender en cualquier momento. Si el comprador es extranjero, cede los derechos del fideicomiso; si es mexicano, se extingue el fideicomiso y adquiere en dominio directo.

Una decisión patrimonial merece un aliado, no solo un trámite

Cada operación es distinta. Esta guía te da el mapa; nosotros te acompañamos en el terreno — revisando cada documento y cada cláusula a tu favor.



¿Listo para comprar con total certeza jurídica?

Agenda una consulta gratuita. Analizamos tu caso, revisamos la propiedad y te presentamos una estrategia legal clara — en español o en inglés.

WHATSAPP / TELÉFONO

+52 998 232 3301

CORREO

admin@rpgroupabogados.company

SITIO WEB

rpgroupabogados.company

OFICINA

Cancún, Quintana Roo, México

[Agenda tu consulta gratuita →](#)

Aviso legal. Esta guía tiene fines informativos y de orientación general; no constituye asesoría jurídica, fiscal o financiera particular, ni crea una relación abogado-cliente. Las cifras, plazos e impuestos son aproximados y pueden variar según el municipio, el banco fiduciario, la fecha y las circunstancias de cada operación. Antes de tomar decisiones, consulta a un profesional. © 2026 Riviera Peninsula Group, S. de R.L. de C.V. Todos los derechos reservados.