

# EL PROTOCOLO DE BLINDAJE PATRIMONIAL

Guía Ejecutiva de Due Diligence para Inversionistas  
Extranjeros en la Zona Restringida (2026).



Una publicación exclusiva de **ERE REAL ESTATE**.



# INVERTIR CON CERTEZA EN EL PARAÍSO

Adquirir una propiedad en la Riviera Maya no es simplemente comprar metros cuadrados; es asegurar un legado. Sin embargo, para el inversionista internacional, la legislación mexicana puede parecer compleja.

En **ERE Real Estate**, no creemos en la improvisación. Creemos en la **auditoría exhaustiva**.

Este documento es la síntesis de nuestra metodología de protección. Aquí desglosamos, con transparencia radical, el mecanismo legal que permite a los extranjeros poseer tierras en la costa mexicana con total seguridad: el Fideicomiso.

Úselo como su brújula para navegar el proceso de escrituración con la misma tranquilidad con la que disfrutará de su propiedad.

# DESMITIFICANDO EL FIDEICOMISO

## El instrumento de su seguridad jurídica.

Existe un mito común: "En México, el banco es el dueño de tu casa". Nada más lejos de la realidad.

La Constitución Mexicana define la "**Zona Restringida**" como la franja de 100 km desde las fronteras y 50 km desde las playas. Aquí, el extranjero no adquiere el *dominio directo*, sino que utiliza un **Fideicomiso**.

## ¿Cómo funciona realmente?

- **El Fiduciario (Banco):** Es solo el administrador titular. No puede vender ni embargar su propiedad por deudas del banco.
- **El Fideicomisario (Usted):** Es el dueño absoluto de los derechos. Usted tiene el control total para vender, rentar, remodelar y, lo más importante, heredar el patrimonio.

## EL BENEFICIO ESTRELLA: SUCESIÓN SIMPLIFICADA.

El Fideicomiso actúa como un testamento específico para este activo. Usted designa **Beneficiarios Sustitutos** desde el día uno, eliminando burocracia futura y asegurando que el activo permanezca en su familia sin complicaciones legales.



# TRANSPARENCIA RADICAL: COSTOS DE CIERRE

Los montos establecidos para la operación y mantenimiento del **Fideicomiso** para este **2026** son los siguientes:

## **1. Permiso SRE (Secretaría de Relaciones Exteriores)**

Pago de derechos a SRE para su emisión \$26,750.00 pesos mexicanos (único pago).

## **2. Comisión por Escrituración**

\$488 USD o su equivalente en moneda nacional (incluye IVA). Pago único.

## **2. Honorarios de Administración Anual**

\$488 USD o su equivalente en moneda nacional (incluye IVA).

\*Precios sujetos a cambios sin previo aviso.

# EL PROTOCOLO DE DUE DILIGENCE ERE

Para garantizar un cierre "Blindado", auditamos cuatro pilares fundamentales. Si falta un documento crítico, el proceso se detiene. Su seguridad es innegociable.

## **PILAR 1: EL INVERSIONISTA (Usted)**

*La validación de identidad es el primer paso para el cumplimiento ante la Ley Antilavado.*

- Identidad:** Pasaporte vigente y forma migratoria (Turista o Residente).
- Domicilio:** Comprobante oficial de su país de residencia.
- Fiscal:** Tax ID de su país de origen (+ RFC en México solo si la notaría lo requiere).
- Estado Civil:** Acta de matrimonio y régimen patrimonial (Vital para la escrituración).
- Legado:** Lista de beneficiarios sustitutos (Nombre completo y nacionalidad).
- Origen de Fondos:** Estados de cuenta que validen la trazabilidad del dinero (Requisito bancario obligatorio).

## PILAR 2: EL VENDEDOR Y LA PROPIEDAD

Verificamos que el activo tenga "Papel Limpio".

- Título de Propiedad:** Escritura pública inscrita en el Registro Público.
- Libertad de Gravamen:** Certificado actualizado que demuestre que no hay hipotecas o embargos.
- Fiscal:** Predial al corriente.
- Condominio:** Carta de No Adeudo de Mantenimiento (HOA) y reglamento.
- Ubicación:** Coordenadas y medidas que coincidan exactamente con la escritura.

## PILAR 3: EL BANCO FIDUCIARIO

La institución que custodiará su título.

- Selección de institución autorizada.
- Borrador del Fideicomiso (Revisión de cláusulas de duración y fines residenciales).
- Gestión del Permiso SRE (Artículo 27 Constitucional).

## PILAR 4: LA NOTARÍA (El Cierre)

La formalización pública de su inversión.

- Proyecto de Escritura final.
- Presupuesto desglosado (Impuestos, derechos y honorarios).
- Entrega de Escritura inscrita en el Registro Público.

# SEMÁFORO ERE: NUESTRA METODOLOGÍA DE DECISIÓN

No dejamos nada al azar. Antes de que usted transfiera un solo dólar, sometemos la operación a nuestro semáforo de riesgo.

## ✓ VERDE (PROCEDER):

Escritura verificada + Libertad de Gravamen limpia + Permiso SRE aprobado + Banco y Notaría listos.

> *Su inversión está blindada. Procedemos a la firma.*

## ⚠ AMARILLO (PRECAUCIÓN):

Falta 1 o 2 documentos subsanables (ej. actualización de predial o documento de identidad).

> Se corrige el expediente antes de realizar cualquier pago fuerte.

## ✗ ROJO (DETENER):

Gravámenes no declarados, litigios activos, discrepancia en metros cuadrados o identidad del vendedor no coincide.

> Se pausa o se descarta



# INVIERTE EN CANCÚN

Comprar en Cancún dentro de la Zona Restringida sí es seguro y 100% legal cuando se hace por la vía correcta: fideicomiso bancario + permiso SRE + escritura notarial + registro público. El banco no se queda con tu propiedad; actúa como fiduciario, mientras tú eres el beneficiario con derechos de uso, disfrute, venta y herencia.

## **La clave no es “confiar”, es comprobar:**

- Que el inmueble tenga título limpio (libertad de gravamen y adeudos en cero).
- Que el fideicomiso se tramite con la información completa y el permiso SRE.
- Que todo quede por escrito en notaría y se inscriba correctamente.

En ERE Real Estate, el objetivo del DD es que tu compra sea una inversión tranquila: sin sorpresas, con salida clara y con protección patrimonial para tu familia.

# SEGURIDAD LEGAL PRIMERO

En **ERE Real Estate** entendemos que, para un extranjero, lo más importante al comprar en Cancún no es solo la vista o el precio: es la certeza jurídica. Por eso nuestro enfoque es claro: **primero validamos, después avanzamos.**

Acompañamos tu compra en Zona Restringida siguiendo la ruta correcta: **fideicomiso bancario + permiso SRE + notaría + registro, con un proceso de due diligence** que confirma que el inmueble tenga \*título limpio, que no existan gravámenes o adeudos ocultos, y que todo quede por escrito y correctamente formalizado.

Usamos el **Semáforo ERE** para tomar decisiones sin estrés: si falta un documento, se corrige; si hay un riesgo serio, se pausa o se descarta. **Nuestro objetivo es que compres con tranquilidad:** sin sorpresas, con protección patrimonial y con una estructura clara para ti y tu familia.





# ¿LISTO PARA INVERTIR CON RESPALDO EXPERTO?

La diferencia entre una compra y una inversión inteligente es el Due Diligence. En ERE Real Estate, somos guardianes de su patrimonio.

**Agende una sesión privada de consultoría:**

📞 +52 998 242 4322

🌐 [www.ererealestate.com.mx](http://www.ererealestate.com.mx)

✉️ [lorena.eusse@ererealestate.com.mx](mailto:lorena.eusse@ererealestate.com.mx)