



¿Cómo y dónde
invertir en la región?

www.bmf inversiones.com

ÍNDICE

9

9

10

12

Introducción

La expansión de un negocio representa un proyecto que requiere conocer a detalle tanto el contexto socioeconómico, como el crecimiento registrado en la zonas que se consideran dentro de la estrategia comercial que permitirá concretar dicho objetivo.

Durante los últimos años, **el sureste mexicano se ha convertido en foco central de empresarios** que buscan fortalecer sus negocios en lugares estratégicos, con estabilidad económica y crecimiento constante que proteja su inversión; siendo Yucatán el estado que más ha captado la atención gracias a las ventajas que ofrece para este sector.

Esta guía te será de gran utilidad para identificar las oportunidades que tienes para expandir tu negocio bajo el contexto actual del país, tomando ventaja del despunte económico y empresarial que ha mantenido el estado de Yucatán.

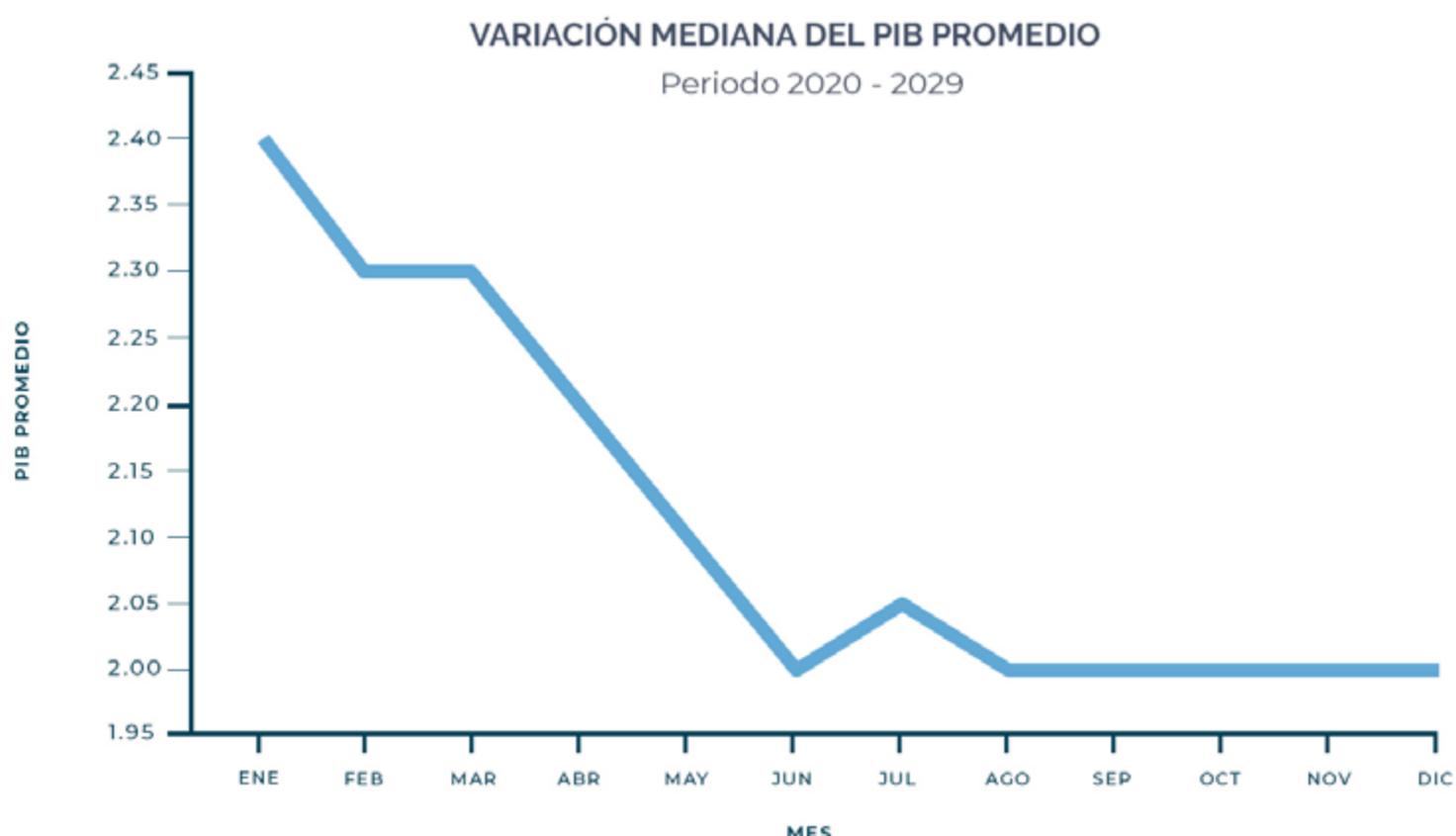
La inversión en México durante la próxima década

El escenario económico registrado en México durante 2019, fue motivo de incertidumbre dentro del sector empresarial despertando cuestionamientos sobre **las posibilidades de invertir en el país.**

Por ello, conocer el **pronóstico de crecimiento económico en México** durante los próximos años es fundamental para tener una proyección del comportamiento que podría registrar la inversión que se planea hacer y así, determinar si será o no conveniente para el crecimiento del negocio. De acuerdo con analistas financieros, la actividad económica en México **crecerá 0.9 %** durante 2020.

Sin embargo, estiman que durante los próximos 10 años **dicho incremento será de 2.54 %**, un repunte que comenzará a partir de 2021, año en que se espera sea de 1.6 %.

Aunque las cifras denotan un incremento para la próxima década, lo recomendable es ser prudente y contar con una estrategia que permita diversificar la cartera de activos, tomando ventaja de otros **puntos positivos que se proyectan para 2020**, como: menor inflación, tipo de cambio bajo y mayor conocimiento de las políticas públicas implementadas.



Fuente: Banxico

Recomendaciones para invertir en 2020

Las estrategias y recomendaciones para invertir en 2020 dependen del **perfil de cada inversionista, sus objetivos y expectativas de rentabilidad**, ya que las opciones para quien planea ampliar sus proyectos comerciales, no siempre son adecuadas para aquellos que buscan un activo que les brinde seguridad económica en su retiro.

Contrario a lo que se pueda pensar, es posible invertir en 2020.

La clave para lograrlo está en encontrar proyectos inmobiliarios convenientes que generen altos rendimientos a mediano y largo plazo siempre y cuando se equilibre la cartera de inversión y elijan activos tangibles que puedan generar buen rendimiento, incluso en momentos de crisis.

Equilibrar la cartera de inversión

Adecuar la cartera de inversión al contexto económico es una manera de proteger los bienes y realizar los ajustes necesarios para evitar cualquier riesgo generado por las altas y bajas del mercado; brindando prioridad a los activos que en algún momento puedan generar rendimientos superiores a los que ofrecen las tasas de interés, como los bienes inmuebles.

Elegir correctamente los activos

También es fundamental considerar el entorno económico pero además, el comportamiento histórico de los proyectos ante un contexto similar y priorizar aquellos que generen mayores rendimientos.

También es recomendable ampliar las inversiones geográficamente, es decir, ir más allá de la zona donde se radica y buscar regiones con potencial para invertir, desarrollo constante y estabilidad económica.

Regiones para invertir: el caso del sureste mexicano



Por su ubicación, importancia turística y desarrollo industrial, el sureste mexicano es una de las regiones del país que ha **captado la atención de inversionistas** que buscan proyectos para destinar su capital en locaciones estratégicas para hacer negocios.

Es una zona que no sólo resulta atractiva para la inversión privada, el sector público también ha destinado capital para **impulsar la actividad económica en Campeche**; y realizar **obras de infraestructura** para mejorar puertos, vialidades y servicios en **Quintana Roo y Yucatán**.

A diferencia de otras entidades federativas de México, esta región reportó en el primer trimestre de 2019 un crecimiento considerable en su aportación al total de la Inversión Extranjera Directa (IED) del país.

Para los analistas, **la desviación de las inversiones hacia el sureste** se debe en parte a que la región del norte y bajío en México se ha decidido enfocar en el sector manufacturero, creciendo así en áreas como las de energía, servicios y logística.

Sin embargo, este aumento en la inversión interna y externa hacia la región sur se debe a otros factores como:

- **Actividad turística de nivel mundial** que beneficia en gran parte a la derrama y crecimiento económico del país.
- **Conexión con el extranjero**, tanto en áreas turísticas como comerciales.
- Ciudades con **gran desarrollo económico**, industrial y cultural.
- **Regiones naturales** de **importancia mundial para la historia**, algunos ya **explorados** y otros que aún siguen aportando conocimiento a instituciones científicas.

Cada uno de los estados que conforman la región tiene actividades económicas propias y son aprovechadas de acuerdo a su demanda y oportunidades de explotación e inversión que puedan generar. Si bien el turismo es un pilar fuerte para la región, ya no es el único sector al que atienden.

Sectores de inversión en Campeche

Campeche ha encontrado en el **terreno agroindustrial** un gran impulso, así como en el sector **pesquero y acuícola**. Esto, sin dejar de lado al **turismo** que, día con día, atrae a extranjeros, principalmente de países de Europa y Latinoamérica.

Sectores de inversión en Quintana Roo

Quintana Roo es un **estado turístico** que genera un gran aporte en la economía mexicana solamente por esta actividad. No por ello abandona su **industria manufacturera y producción maderera**.

Aunado a esto, en los últimos años ha habido un incremento en el **sector inmobiliario**, con particular interés en residencias premium y **desarrollos de uso mixto** que favorecen a los **servicios y comercios** que, a su vez, representan una parte importante de la economía del estado.

REGIONES DE INVERSIÓN EN EL SURESTE



YUCATÁN



Su economía incrementó 3,1 % durante el primer semestre de 2019.



La inversión extranjera aumentó 102 % en los primeros 9 meses de 2019.

- Aporta el 1.46 % del PIB total nacional.
- Los servicios financieros, la industria manufacturera y el comercio, fueron los sectores con mayor inversión durante el 1T 2019.



QUINTANA ROO



Aporta el 2.3 % a la economía nacional.



Tiene una inversión nacional y extranjera directa aproximada de 6,500 millones de dólares.

- 3° lugar en crecimiento económico en México.
- Es una de las entidades con mayor potencial de la región sur-sureste.
- Para 2020, proyecta un crecimiento de entre 2 % y 4 %.
- En los próximos años, se espera una inversión superior a 2,000 millones de dólares para el sector inmobiliario.



CAMPECHE



Su economía incrementó 4.8 % durante el 1T 2019.



En 2020, recibirá inversiones superiores a 20 millones de dólares, por parte de una empresa tabacalera y Aloe.

- Se espera que el **proyecto de alojamiento y servicios "Playa Mundo Maya"**, impulse el sector turístico en la región.

Sectores de inversión en Yucatán

De la misma forma, [Yucatán](#) ha logrado posicionarse en sitios prioritarios para la inversión en el **sector industrial, agroindustrial e inmobiliario**, no solamente por su actividad turística que se extiende a varios de sus municipios, si no también ante el prestigio de Mérida por ser [la ciudad más segura de México](#).

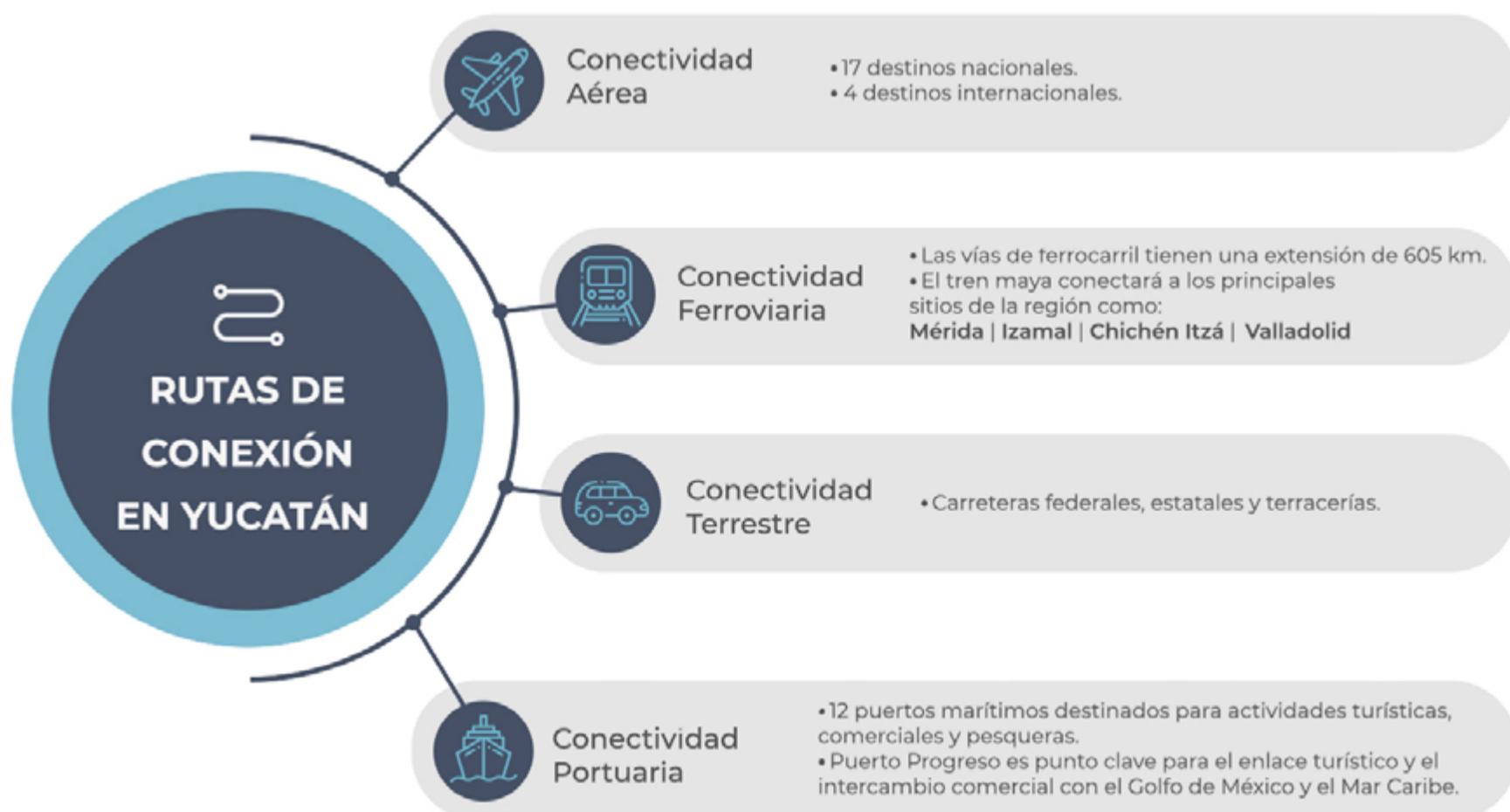
La **demanda de viviendas y desarrollos** en la ciudad ha sido atendida por inversores que encuentran en la **construcción o compraventa de inmuebles** un negocio fructífero, esto a razón de que cada vez más personas desean vivir y emprender en lugares seguros y con un buen clima para el sector empresarial.

China es una potencia que ha mostrado gran [interés por invertir dentro de Yucatán](#) con importantes proyectos en sectores clave como el de la **energía solar, infraestructura** y hasta en materia de **movilidad en industria 4.0**.

La firma japonesa, [Uchiyama Group](#), anunció el plan de establecer en Yucatán una moderna planta industrial del sector automotriz y aprovechar las ventajas competitivas que ofrece el estado para las inversiones, entre ellas la **conectividad aérea, ferroviaria, terrestre y portuaria**.

Otros ejemplos de empresas que están invirtiendo en Yucatán son:

- **Misión Obispado:**
5,000 millones de pesos
- **Wood Genix:**
1,700 millones de pesos
- **Grupo Kúo:**
6,654 millones de pesos
- **Harinera CMG:**
1,000 millones de pesos
- **Grupo Youssef:**
105 millones de pesos.
- **Corporativo WinHealth:**
850 millones de pesos
- **El Grupo Crown:**
720 millones de pesos
- **Air Temp:**
340 millones de pesos
- **Grupo Logra:**
1,800 millones de pesos



El futuro de la inversión para el sureste

El sureste mexicano representa un área de oportunidad para invertir debido al potencial que aún falta explotar en los próximos años, pues proyectos como el **Tren Maya** fomentarán la inversión y el crecimiento económico en los estados que conforman la región.

Se trata del proyecto de infraestructura, desarrollo socioeconómico y turismo más importante del sexenio 2019-2024, y tal como se muestra en el **Plan Nacional de Desarrollo** del gobierno, tendrá un recorrido de 1,525 kilómetros y cubrirá todos los estados del sureste de México.

Será un moderno transporte férreo que transportará pasajeros y mercancías con el objetivo de que las actividades económicas de la región tengan mayor impacto e **interconectar la zona desde sus principales ciudades y puntos turísticos.**

Bajo un esquema de financiamiento mixto, se obtendrá una **inversión estimada que oscila entre 120,000 y 150,000 millones de pesos.** Quedando así un **10 % a cargo del Gobierno** y el resto bajo empresas privadas.



Este es un proyecto que se prevé, **incrementará la derrama económica del turismo en la península de Yucatán** y beneficiará al desarrollo económico de toda la región.

Es gracias a estos trabajos que el sureste mexicano atrae la atención y la inversión tanto nacional como extranjera. Asimismo, el gobierno ha impulsado esta región entablado **acuerdos con Estados Unidos** que generaron una inversión de 35,600,000 millones de dólares dirigidos al desarrollo del sureste de México y Centroamérica.

Estas cifras demuestran que, a pesar de la situación económica del país, el sureste mexicano tuvo un **desempeño económico favorable durante 2019** que marcó la pauta para el crecimiento de los próximos años, sobretodo, en el estado de Yucatán.

¿Cómo el sector inmobiliario protege una inversión?

Dentro de las opciones para invertir, el sector inmobiliario destaca por la seguridad que brinda al inversionista debido a que **no está expuesto a la volatilidad de los mercados ni a cambios drásticos de la economía global.**

Al ser un mercado que se rige por la oferta y la demanda, garantiza **mayor solidez y estabilidad**, pues los inmuebles difícilmente pierden valor a lo largo del tiempo.

Invertir en inmuebles es una opción viable para proteger el capital de los cambios económicos, mantener en movimiento los recursos económicos y diversificar el patrimonio y cartera de inversión.

Aunado a la seguridad que brinda, el sector inmobiliario cuenta con una amplia oferta de propiedades, siendo los **lotes comerciales** una opción conveniente para **expandir un negocio.**

Situación del sector inmobiliario en México

A pesar de los cambios que ha sufrido la economía del país, el sector inmobiliario tendrá un **crecimiento y panorama positivo en 2020**: **la demanda seguirá incrementando** y marcará el camino de la industria debido a la confianza del comprador final y a las condiciones de los financiamientos que ofrecen los bancos.

Expertos en el ramo confían en que, tras el periodo de ajuste e incertidumbre, el sector abrirá **nuevas oportunidades de inversión**, con un dinamismo lento pero estable y con una mayor oferta de propiedades que respondan las demandas actuales, sobretodo, **en regiones que han registrado un auge importante en este mercado.**



El boom inmobiliario en el sureste mexicano

Como resultado de la **atención nacional y extranjera** en diversas áreas, la economía del sureste lo ha convertido en un foco de atención para la expansión comercial y la vivienda.

Esto, a su vez ha detonado en una **posición favorable para el sector inmobiliario** en toda la región.

Por ello, la **inversión inmobiliaria** es hoy en día el principal atractivo para muchos empresarios que desean un negocio con un Retorno de Inversión (ROI) favorable y donde la plusvalía de su patrimonio aumentará considerablemente dentro de los próximos años.

En **Quintana Roo**, por ejemplo, **la oferta de viviendas aumentó un 282 %** solamente en el primer trimestre del 2019, posicionándolo en primer lugar de crecimiento en la industria.

Por su lado, **Yucatán** tuvo un incremento del 234 % y es uno de los estados que mayor auge ha registrado en la industria debido a las **ventajas que brinda dentro del sureste mexicano** para el crecimiento de negocios:

- Altos índices de seguridad.
- Bajos costos de tierra.
- Facilidad para hacer negocios.
- Capital humano capacitado.

Puntos a considerar para expandir un negocio en Yucatán

Siendo Yucatán una de las opciones más viables para hacer crecer un negocio en una zona estratégica -como el sureste mexicano-, es fundamental informarse sobre el **crecimiento de la región y los aspectos administrativos y legales** que debe cumplir el sector empresarial.

Para ello, nos enfocaremos en Mérida, capital yucateca y **centro económico de la región** que en 2018 registró **inversiones aproximadas de 40,000 millones de pesos** en el sector inmobiliario.

Mejores zonas para abrir un negocio en Mérida

Uno de los aspectos que determinan el comportamiento de un negocio es su ubicación. Por ello, investigar y analizar las **zonas de mayor desarrollo comercial** es el punto de partida para saber **dónde construir en Mérida un negocio rentable** que permita concretar un proyecto exitoso. Cuando se trata de **expandir un**

proyecto comercial, la ubicación será pieza clave para **definir su posición competitiva y aumentar las posibilidades de éxito**, ya que, una vez puesto en marcha, difícilmente podrá reubicarse debido a la inversión que representa.

Por ello, informarse sobre el crecimiento que ha experimentado la ciudad es fundamental para identificar las **zonas que ofrecen mayor potencial para el desarrollo comercial**.

Mérida se ha convertido en un destino sumamente atractivo para **vivir y expandir un negocio**. Cada año se registran entre **25,000 y 30,000 nuevos residentes** procedentes de otras ciudades del país o del extranjero.

Este crecimiento, se ha visto reflejado en la **expansión de la mancha urbana** ampliando la zona metropolitana y por ende, las oportunidades de **desarrollo comercial y residencial** hacia centros urbanos cercanos a diferentes puntos de la ciudad.

Dicha expansión urbana, ha impulsado notablemente la **industria inmobiliaria en Yucatán**, abriendo brecha en otros subsectores que permiten desarrollar proyectos enfocados en el crecimiento de negocios, como los **terrenos comerciales**.

Muestra de ello, fue la inversión realizada en 2018 que ascendía a **2,068 millones de pesos** para llevar a cabo diversos proyectos inmobiliarios, entre los que destacó la **habilitación de más de 250,000 metros cuadrados de área vendible o rentable para el sector comercial** en diversas zonas de la ciudad.

Zona Metropolitana de Mérida

ZONA NORTE	ZONA PONIENTE	ZONA ORIENTE
<ul style="list-style-type: none">● Progreso	<ul style="list-style-type: none">● Ucú● Umán	<ul style="list-style-type: none">● Conkal● Kanasín

Norte u oriente de Mérida para construir un negocio rentable

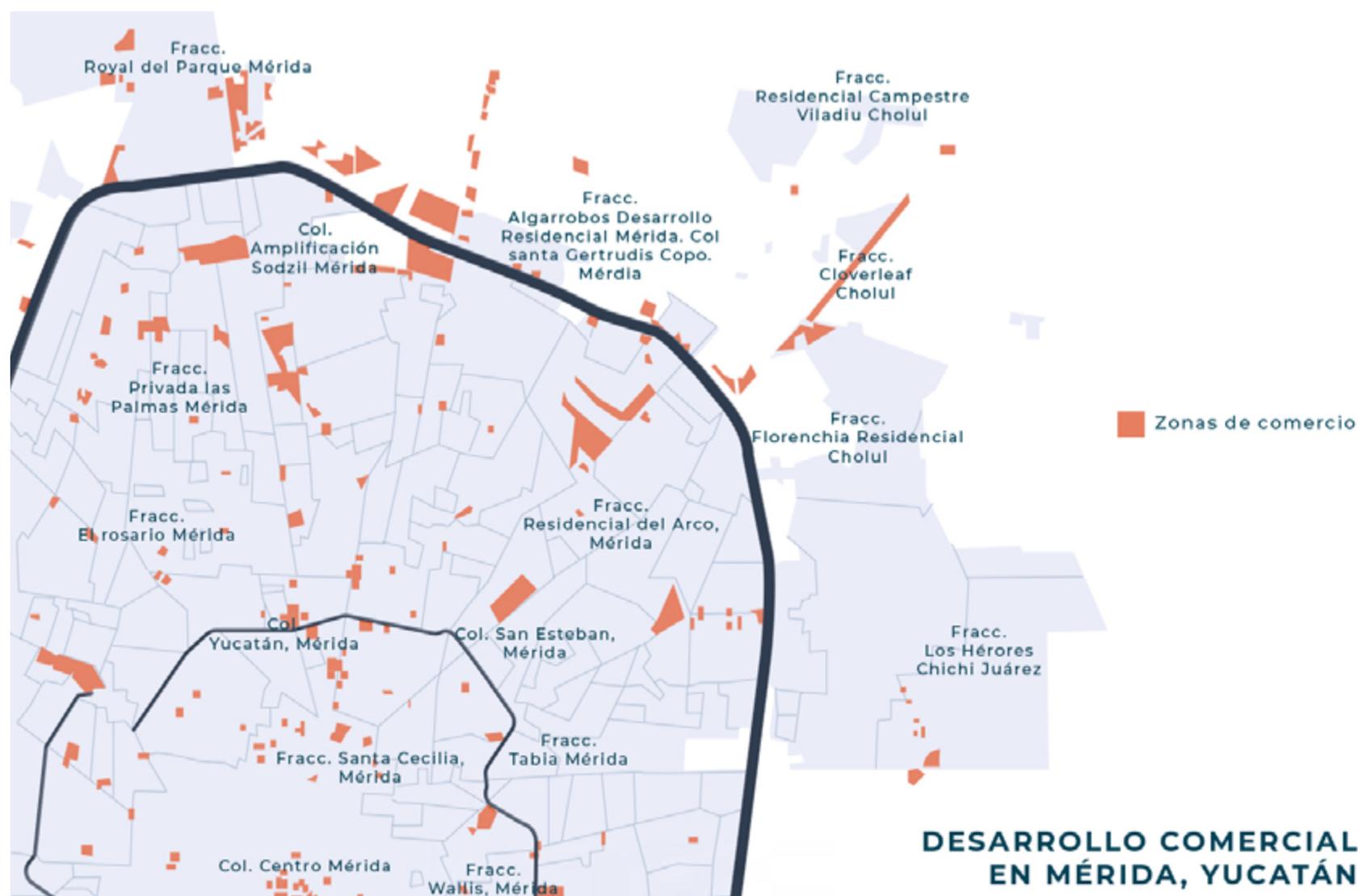
Gracias a su crecimiento, Mérida representa un abanico de oportunidades para abrir un negocio. Y si bien, el norte se ha posicionado como una zona muy cotizada para invertir, **hoy en día el oriente cuenta con ventajas** que lo destacan como un punto referente para el **desarrollo comercial**.

Como en cualquier otra ciudad, la **mejor ubicación para construir un negocio en Mérida** es aquella que tenga un nivel de urbanización óptimo que permita contar con el **suministro de servicios básicos y vialidades que faciliten el acceso** al negocio, tanto a peatones como a vehículos.

Tanto el norte como el oriente de Mérida son zonas urbanizadas que cuentan con estas características.

Sin embargo, debido a que el norte se ha consolidado como una zona de nivel alto, **las obras de urbanización e infraestructura elevan significativamente los costos** de los inmuebles.

En cambio, **el desarrollo comercial e inmobiliario en el oriente ha seguido una tendencia de nivel medio**, lo cual permite que tanto la adquisición de un terreno, como la construcción de un negocio, sean mucho más **accesibles y fáciles de financiar**.



Oferta comercial

Debido a que el crecimiento de Mérida primero se extendió hacia la zona norte, los inversionistas decidieron apostar por este punto para aperturar locales de diferente giro comercial, lo cual trajo como consecuencia que se convirtiera en una **zona saturada**.

Esto ha provocado que haya **mayor competencia** y, por lo tanto, representa un reto mayor para destacar dentro de la amplia oferta que se encuentra al norte de la ciudad.

En cuanto al oriente de Mérida, al ser una zona que, hasta hace algunos años comenzó a captar el interés de quienes desean construir un negocio, la oferta comercial no es tan amplia y permite **innovar en diversos giros comerciales**.

Al estar rodeado de fraccionamientos, es una excelente oportunidad para la apertura de pequeñas **plazas comerciales** y comercios que satisfagan la **demanda de bienes de consumo inmediato**.

ÁREAS DE OPORTUNIDAD EN EL ORIENTE DE MÉRIDA



TIENDAS DE ABARROTES



CAFETERÍAS



RESTAURANTES LOCALES



FRANQUICIAS



PAPELERÍAS

Afluencia vehicular y peatonal

Uno de los **puntos clave para invertir en un terreno comercial** es la afluencia de personas, razón por la que los inversionistas buscan una **zona con alta demanda de tráfico vehicular y peatonal**.

Si hablamos del norte de Mérida, al ser una zona de nivel alto, cuenta con flujo vehicular constante. Sin embargo, no se pueden tener las mismas expectativas para la afluencia peatonal, lo cual, dependiendo del giro comercial, puede ser un **factor determinante para el éxito de un negocio**.

En el caso del oriente de la ciudad, al estar **rodeado de zonas habitacionales** y ubicarse a unos minutos de la carretera que lleva a Valladolid, Cancún, Playa del Carmen, Tulum, y otros sitios importantes en Quintana Roo, cuenta con un **flujo constante** tanto peatonal, como vehicular.

Potencial de crecimiento

Los **proyectos que se están desarrollando en el norte y oriente, y el mercado que al que se dirigen** han marcado tendencias específicas que seguirán convirtiéndolos en dos escenarios con oportunidades completamente diferentes para invertir.

Conocer los proyectos que se llevarán a cabo en la zona también será un indicador del **potencial que ofrece para seguir creciendo** y aumenta la posibilidad de establecer un negocio verdaderamente rentable.

En términos generales, el **norte de Mérida** es una zona consolidada tanto a nivel comercial como residencial y **la disponibilidad de tierra ha reducido** significativamente debido a que las grandes empresas han adquirido macrolotes para el desarrollo de proyectos premium.

Por el contrario, al **oriente de Mérida**, tanto grandes como pequeños inversionistas siguen encontrando oportunidades para el establecimiento de negocios y desarrollo de diversos proyectos que **incrementan la plusvalía de la zona y el flujo de posibles clientes**.

Dichos proyectos son muestra de que la inversión inmobiliaria en Mérida continuará teniendo una presencia fuerte en los próximos años gracias a las oportunidades que ofrece para el desarrollo comercial.



- 1 SKY PARK**
Parque industrial con espacios laborales, de esparcimiento y amenidades.
- 2 CIUDAD VENADOS**
Proyecto mixto que integra viviendas residenciales, áreas deportivas y el nuevo estadio de Venados FC.
- 3 CEDIS DE WALMART**
Punto de distribución con una inversión de 950 millones de pesos.
- 4 ABC CONCRETOS**
Empresa productora y comercializadora de concreto.
- 5 CENTRIFUGADOS MEXICANOS**
Empresa líder en prefabricación de concreto para obra eléctrica y obra civil.

¿Cómo escriturar un terreno comercial en Mérida?

La **escrituración de un terreno** es un tema legal al que se debe prestar especial atención para obtener **certeza jurídica** ante cualquier situación que pudiera presentarse en el futuro.

Se trata de un proceso necesario para brindar certidumbre y **certeza jurídica a una inversión inmobiliaria.**

Con ella se obtiene el documento legal que **cede los derechos del inmueble al comprador** y lo avala como **único dueño** y persona facultada para vender o heredar la propiedad.

Aunque no es un trámite obligatorio, es fundamental llevarlo a cabo para comprobar la posesión de una propiedad. Asimismo, es indispensable para evitar posibles fraudes inmobiliarios, como la compra de terrenos ejidales, **que no garantizan la misma estabilidad y seguridad** que un terreno legal.

Los terrenos ejidales son porciones de tierra que pertenecen al estado, mientras que los legales son propiedad de un solo dueño y esta posesión es respaldada por un Título de Propiedad.

Dicha diferencia, es clave al momento de querer comercializar un terreno debido a que los ejidatarios **no tienen la facultad legal de anunciarlo en venta.** En cambio, un terreno de propiedad privada, se puede vender o heredar siempre y cuando la persona o empresa inmobiliaria demuestre tener derecho sobre el inmueble.

Aunque existe la posibilidad de elaborar un poder notarial en lugar de la escrituración para reducir gastos, no es recomendable debido a que es una solución momentánea, pues **no brinda certeza jurídica a largo plazo.**

En estos casos, el comprador se expone a que el propietario legal, es decir, la parte vendedora; siga ofreciendo el inmueble debido a que las escrituras lo avalan como único dueño. O bien, en circunstancias de fuerza mayor, como la muerte del comprador, **el poder notarial queda concluido poniendo en riesgo el patrimonio adquirido.**

El proceso de escrituración puede variar según la entidad en la que se realice el trámite. En el caso de Yucatán estos son los pasos a seguir:

1 Conocer el costo del trámite

Es recomendable investigar sobre los **costos a solventar** durante el proceso de escrituración para considerarlos dentro del presupuesto desde el inicio. Estos son los gastos que se generan al escriturar un terreno:

- **Derecho de inscripción en el Registro Público de la propiedad o derecho de calificación:** En el estado de Yucatán su costo es de **292.00 MXN** y la expedición del documento tarda 7 días hábiles, aproximadamente.
- **Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes:** Es un documento que avala que una propiedad no está afectada por alguna garantía o hipoteca.

En Yucatán, este certificado tiene un costo de **988.00 MXN**.

- **Impuesto sobre la compra:** Conocido como ISAI (Impuesto sobre adquisición de inmuebles), es un impuesto municipal que se calcula en función del valor del inmueble. En Yucatán, este impuesto es del **0.025 % valor de la contraprestación**.
- **Honorarios del Notario:** Esto cubre el trabajo que realizó el notario bajo el concepto de gastos notariales o gastos de escrituración, pero el costo varía según los aranceles del estado donde se realice el trámite.

En Yucatán no existe un costo fijo para este gasto, ya que la dependencia donde se lleve a cabo es la encargada de indicar el monto a pagar por este concepto.

- **Patente de Escritura Pública:** Se trata del derecho que se paga por una escritura, y no siempre es igual, todo dependerá del valor del bien a escriturar.

Costos de Patente de Escritura Pública en Yucatán

Valor del inmueble	Monto a pagar
10,000 MXN	588.00 MXN
De 10,000.00 MXN a 20,000.00 MXN	866.00 MXN
De 20,000.00 MXN a 50,000.00 MXN	1,276.00 MXN
De 50,000.00 MXN a 80,000.00 MXN	1,667.00 MXN
De 80,000.00 MXN a 110,000.00 MXN	2,158.00 MXN
De 110,000.00 MXN a 500,000.00 MXN	4,170.00 MXN
De 500,000.00 MXN a 1,000,000.00 MXN	4,692.00 MXN
De 1,000,000.00 MXN en adelante	6,256.00 MXN

Estos montos también aplican para personas morales, tomándose como base el total del capital social.

2 Ubicar la dependencia correspondiente

El trámite de escrituración se realiza en el municipio de Mérida, en las oficinas del **Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán** (IVEY), ubicada en la **Zona Paseo Montejo**.

Una vez en el Instituto, se debe acudir al Departamento de Titulación del Área Jurídica con los documentos requeridos por la entidad.

Cabe destacar que se trata de un trámite que debe ser realizado únicamente de manera presencial y por la **persona que vaya a adquirir el título de propietario**.

DOCUMENTOS PARA ESCRITURAR UN INMUEBLE EN YUCATÁN

-  **Dos copias** del contrato.
-  **Dos copias del acta de nacimiento** del futuro propietario.
-  **Dos copias del acta de matrimonio** (de ser aplicable).
-  **Dos copias del estado de cuenta** en ceros (este documento se expide en las oficinas del IVEY y se entrega en el momento que se solicita).
-  **Dos copias** de una identificación oficial con fotografía del futuro propietario.
-  **Comprobante domiciliario** (aceptable un recibo de luz o agua potable).
-  **Recibo de pago de impuesto predial** o en su caso el exento del mismo.

3 Recabar documentación

Es importante **preparar la documentación correspondiente** para que el trámite sea más ágil.

Una vez realizado este trámite, el IVEY expide una carta de instrucción al notario público designado, quien elabora la escritura pública de compraventa a favor del comprador. De la misma forma **se indicará fecha para regresar a la firma de escritura.**

No obstante, se debe tomar en cuenta:

- Este proceso únicamente **aplica a terrenos con una superficie menor** de 600 metros cuadrados (excepto Altabrisa y Ciudad Caucel).
- Si el terreno es **mayor a 600 metros cuadrados**, se debe presentar un escrito libre acompañado de la documentación antes señalada. En este caso, el comprador deberá elegir al notario público que elaborará la escritura y encargarse personalmente de cubrir sus honorarios.

4 Firmar ante el notario

Una vez llegada la fecha indicada por el IVEY, se debe volver a las oficinas para la firma **del documento ante el notario** designado.

En esta reunión deberán estar presentes el comprador, el vendedor, la institución financiera (si fuese el caso) y el notario. Antes de firmar, **es importante asegurarse de:**

- Haber liquidado todos los pagos correspondientes para el trámite.
- Que el documento sea leído en voz alta para aclarar cualquier duda del mismo.
- Que se comprende a la perfección el documento a firmar.

Una vez cumplido con lo anterior se llevan a cabo las firmas necesarias, con lo cual, **el notario se encargará de tramitar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad** del nuevo propietario.

5 Esperar el Título de propiedad

El tiempo de espera varía en función de la disponibilidad de tiempo de los trabajadores del gobierno. Por lo regular, este plazo es de **90 días hábiles posteriores al día de la firma.**

Si la espera supera este rango es aconsejable acercarse al IVEY para conocer el estatus del proceso.

Una vez que con el título en mano, se puede dar por finalizado el proceso de escrituración.

Otros puntos a considerar

- Una vez firmadas, **las escrituras estarán bloqueadas durante 5 años**. Durante este tiempo el propietario no podrá vender o cambiar el uso del terreno a otro que no sea el habitacional, ya que iría en contra del propósito por el cual se otorgaron las facilidades del trámite.

- **Si se construye dentro del terreno** no es necesario volver a escriturar, únicamente se hacen **modificaciones en el documento** para especificar la existencia de una construcción y sus características.

Aunado a esto, es importante tramitar un **permiso de construcción** avalado por las autoridades pertinentes y, una vez terminada la obra, se deberá avisar de la terminación o de ocupación de ese bien.

- **Si se desea vender la propiedad** una vez cumplido el plazo establecido anteriormente, tampoco se deberá volver a escriturar. Únicamente será necesario contar con la escritura del terreno, la licencia de construcción y de terminación.

Independientemente del objetivo de compra, la escrituración de una propiedad será fundamental para **formalizar el proceso de compraventa con la otra parte y asegurar el bien de manera jurídica**.



La importancia de contar con **asesoría inmobiliaria**

Contar el respaldo de un equipo especializado en temas inmobiliarios es vital para el equipo comercial de cualquier empresa que busca **expandir sus horizontes en lugares estratégicos con oportunidades de crecimiento**, ya que, con base en los objetivos, los profesionales podrán presentar las **opciones más viables** para lograrlos.

Si planeas expandir tu negocio en uno de los **estados con mayor impulso para la inversión nacional y extranjera**, el equipo de asesores de **BMF Inversiones** está listo para acompañarte en este proceso y ayudarte a alcanzar tus objetivos comerciales en Yucatán.

Tenemos más de 25 años de experiencia desarrollando terrenos comerciales en las **zonas de mayor crecimiento de la capital yucateca**, con **potencial para la expansión comercial y altos rendimientos** a mediano plazo.

A través de nuestro departamento jurídico y financiero, te brindaremos la asesoría que requieres de principio a fin para llevar tu negocio al siguiente nivel de manera segura con base en tu **estrategia de inversión y objetivos de rendimientos**.

[Contáctanos](#) para que un asesor capacitado te brinde mayor información sobre nuestros [terrenos comerciales en Mérida](#), y el impacto que tendrá el crecimiento y desarrollo de sus ubicaciones en la expansión comercial de la zona.



www.bmf inversiones.com