

PARA COMPRADORES EXTRANJEROS

La impresora es rápida. El papel no.

Camino realista del tablero de dibujo a las llaves para compradores de EE. UU., Canadá y Europa. Briefing educativo: no es asesoría legal, ni cotización, ni promesa de fechas. Un notario mexicano debe revisar ese lote. KCS imprime estructuras. No vende título, no sustituye al notario y no regulariza ejido. No nombramos abogados en esta guía.

1. La velocidad de obra no es la de las llaves

KCS puede preparar la losa, imprimir el cascarón, techar y terminar una casa en **no más de dos meses** — **si** el lote ya es un predio legal y con permiso. Ese reloj no empieza en el primer WhatsApp ni el día que te gusta un plan de Colección.

Empieza cuando ya es cierto: el suelo es propiedad privada en el Registro Público (escritura + folio real); si eres extranjero en la costa, el fideicomiso está cerrado (inland, tu propia escritura); uso de suelo, DRO y licencia de construcción en mano; diseño congelado; el pórtico cabe; hay ruta de luz y agua.

Si eso no es cierto, no estás “casi imprimiendo”. Sigues en papeleo. No te diremos que puedes tener casa en un mes. El pórtico es rápido. El título, el banco, el municipio y los servicios no lo son. KCS imprime una casa o muchas. No hay mínimo de viviendas.

2. El atajo real es el lote, no la impresora

Compra un lote **ya escriturado o listo para escriturar en este cierre**. Eso se salta años de lío agrario y posesorio. **No** se salta el fideicomiso (en costa), el notario ni los permisos de construcción.

Ya escriturado (verde). El vendedor ya tiene escritura inscrita en el Registro Público. Un notario puede vendértelo o a tu banco fiduciario en un cierre normal.

Listo para escriturar (verde). El lote ya es propiedad privada en sustancia: dominio pleno terminado, derecho del tanto cubierto, el notario puede escribir la escritura *en esta operación*. No significa “el ejidatario prometió”.

No escriturado (rojo). Ejido / certificado parcelario, cesión agraria, “en proceso de dominio pleno” o contrato privado / posesión sin folio real. Un extranjero no puede tratarlo como lote de casa. KCS no imprime ahí. No hay fecha honesta de llaves.

Aviso — un contrato privado no es una escritura

Lo llaman possession, cesión, contrato privado o terreno de hecho. Un papel firmado, un croquis y recibos de predial no son escritura en el Registro Público. Eso no entra a un fideicomiso. Si aparece el dueño verdadero, el contrato no te salva. Camina, o haz que el vendedor termine título privado antes de un depósito serio.

Aviso — no eres dueño de la franja de playa

La zona federal marítimo terrestre es de la Nación. A lo sumo hay concesión. Un anuncio que “incluye la playa” no es título. Compra el lote escriturado tierra adentro. KCS no gestiona concesiones ZOFEMAT.

3. Los dos Méxicos

Zona restringida (Art. 27 constitucional): los extranjeros no pueden tener dominio directo a 50 km de la costa y 100 km de la frontera. Todo Quintana Roo está en esa franja. Camino residencial = fideicomiso bancario (hasta 50 años, renovable)

+ permiso SRE. El nombre del banco en la escritura es normal. Tú eres fideicomisario. Nombra beneficiarios sustitutos el día uno.

Interior: puedes tomar escritura a tu nombre tras el convenio Calvo ante SRE. Una empresa mexicana no es el atajo para una casa de vacaciones en la costa. El uso residencial ahí sigue apuntando al fideicomiso.

4. Ejido frente a título privado

Exige, antes de dinero serio: escritura pública; inscripción en el Registro Público (folio real); certificado de libertad de gravamen de este cierre; cédula catastral + predial vigente. Si el lote fue agrario: baja en el RAN + el primer título privado y su inscripción en el RPP. “Ya hicimos dominio pleno” sin folio sigue siendo ejido.

Una venta de tierra agraria no convertida a un extranjero es nula. El dominio pleno suele tardar 12–36 meses si la asamblea está unida, e indefinido si no vota. La primera venta después aún lleva derecho del tanto (30 días naturales). KCS no imprime en predio agrario ni toma depósito para “imprimir en cuanto regularice”.

5. A quién contratas (sin nombres)

- **Abogado del comprador** — tu defensor. Búsqueda RAN + RPP antes de un depósito real. No es el notario.
- **Notario público** — abogado con patente. Redacta la escritura, cobra ISAI, inscribe en el RPP. No es un notary de EE. UU. o Canadá.
- **Fiduciaria** — banco trustee si estás en zona restringida.
- **DRO / PRO** — firma cualquier vivienda habitada. Los días de impresión no sustituyen esa firma.
- **Topógrafo** — si la barda, el catastro y la escritura no coinciden.
- **KCS** — ingeniería de impresión y la obra de dos meses, después de que el lote es un predio de construcción.

6. Si vienes de EE. UU., Canadá o Europa

Comprar no te da derecho a vivir todo el año en México. No necesitas residencia para comprar. El FMM turístico (a menudo hasta 180 días por entrada) no es tarjeta de residente. No hay golden visa mexicana que salga con la escritura. El 90/180 de Schengen no es el reloj de México.

El cierre corre en **pesos mexicanos**. El apretón de manos puede ser USD, CAD o EUR. SEPA e Interac no llegan a la cuenta del notario. Los bancos de EE. UU. suelen tratar los cables a México como alto escrutinio. No envíes el depósito a la cuenta personal del realtor.

Si no vas a estar en el notario: poder especial mexicano, apostilla (EE. UU.; Canadá desde el 11 de enero de 2024; Reino Unido y la UE), traducción por perito y protocolización. Un sello de notary no es apostilla. Presupuesta 2–6 semanas.

Estados Unidos. Ingreso mundial (incluida renta mexicana y una ganancia posterior). FBAR si las cuentas mexicanas superan USD \$10,000. FATCA / Form 8938. El impuesto sucesorio estadounidense cubre activos mundiales, incluidos los derechos del fideicomiso. FIRPTA no es el formulario para comprar en México.

Canadá. La CRA tasa a los residentes sobre ingreso mundial. Formulario T1135 si la propiedad extranjera supera CAD \$100,000. Disposición ficta al morir. El seguro médico provincial tiene reglas de ausencia.

Europa y Reino Unido. No hay una sola regla de la UE. Habla con tu asesor en casa antes de cerrar. Los beneficiarios sustitutos del fideicomiso mueven los derechos mexicanos. Un testamento en Dallas, Toronto o Berlín no basta. Los duales mexicanos suelen poder tomar título directo en zona restringida — confírmalo con el notario.

7. Ejemplo de dinero — lote urbano ya escriturado, zona restringida

Solo ejemplo. No es cotización de KCS. Trato USD \$200,000. Tipos de referencia 16 de septiembre de 2026: 1 USD = 17.15 MXN, 1 CAD = 12.30 MXN, 1 EUR = 19.77 MXN. El notario usa la base y el tipo del día del cierre. El cierre en costa suele caer alrededor del 5–9% del precio.

Concepto	USD / CAD / EUR / MXN
Precio de trato	USD \$200,000 CAD \$279,000 EUR €173,500 MXN \$3,430,000
ISAI ~3% de este trato (la base puede diferir)	USD \$6,000 CAD \$8,400 EUR €5,200 MXN \$103,000
Notario + certificados + avalúo	USD \$3,000–5,000 CAD \$4,200–7,000 EUR €2,600–4,300
Permiso SRE para constituir el fideicomiso (oficial 2026)	MXN \$21,650 (derecho federal, no cuota bancaria)
Apertura del banco fiduciario + IVA (cada banco cotiza)	USD \$1,000–3,500 CAD \$1,400–4,900 EUR €870–3,000
Abogado del comprador (tú lo contratas; no nombramos)	USD \$2,000–4,000 CAD \$2,800–5,600 EUR €1,700–3,500
Paquete de cierre, orden de magnitud	alrededor del 7–10% en este ejemplo
Cuota anual del fideicomiso, desde el año dos	USD \$450–1,000 / año + IVA + predial

El tipo de cambio del cable es extra (a menudo 1–3%) y no aparece en la liquidación del notario.

8. Pasos de compra (título privado limpio)

Interior. Típico 45–75 días oferta → escritura firmada; suma 2–8 semanas de inscripción en el RPP. Convenio Calvo SRE: oficial 5 días hábiles, típico 1–3 semanas.

Zona restringida / fideicomiso. Arranca el KYC del banco de inmediato. Corre en paralelo título, SRE y el contrato de fideicomiso. SRE oficial 5 días hábiles, típico 2–4 semanas, permiso vigente 180 días naturales. Cierre típico 8–12 semanas oferta → escritura del fideicomiso. Demorado: 4–6 meses (KYC, apostilla, cesión de un fideicomiso previo). Los 5 días de CONAMER son solo SRE, no el trato.

9. Permisos y obra KCS

Puerto Morelos anuncia hoy 5 días hábiles para uso de suelo y obra nueva *si el expediente está completo*. Un expediente completo pide DRO, mecánica de suelos, memoria de cálculo, RPP, predial. En la práctica 3–8 semanas es común. MIA SEMARNAT, si aplica: oficial 60 / 120 días hábiles tras la admisión; típico 4–6 meses (particular) u 8–14 meses

(regional). CFE 4–16 semanas, más si no hay línea.

Cuando el lote está titulado, permitido, accesible y el diseño congelado: losa + impresión + techo + acabados → no más de dos meses por casa. Ese es el único reloj que KCS posee. Las llaves que puedes usar también necesitan luz y agua vivas — no prometidas dentro de los dos meses si CFE sigue siendo un proyecto. Envoltente: 20 × 10 × 8 m. La impresión es el proceso, no un atajo al DRO / NOM.

10. Calendarios — del tablero a las llaves

Ventanas de planeación, no contratos.

Camino	Hasta las llaves
Ya escriturado (o listo para escriturar), fideicomiso QR, sin MIA	unos 8–12 meses
Lo mismo, y ya tienes la licencia y el diseño congelado	obra KCS ≤ 2 meses (servicios aparte si no están vivos)
Ya escriturado inland, casa simple, sin MIA	unos 6–11 meses
Lo mismo, pero selva / MIA	unos 18–30 meses
Ejido / RAN / contrato privado	No es un camino. Convierte primero (12–36+ meses) y luego una fila de arriba.

11. Obstáculos

- Ejido o posesión vendidos como lote de casa. Camina.
- “Mi notario dijo que está bien” — no se jaló el RAN. Contrata al otro abogado.
- Área de la escritura ≠ catastro ≠ barda. Levanta antes de imprimir.
- Poder de EE. UU., Canadá o Europa sin apostilla. Fácil +3–6 semanas.
- El permiso SRE de 180 días caduca porque el vendedor se atrasó.
- HOA / régimen que prohíbe un pórtico.
- Sin CFE, sin agua. Lo vas a resolver 6–18 meses.
- Selva / manglar → MIA / CUSTF.
- Depósito a la cuenta personal del realtor en USD / CAD / EUR.
- Prestanombres mexicano. Revienta en muerte o divorcio.
- Creer que la escritura es una visa. No lo es.

12. Checklist de cortesía

Imprime esta página. Contrata la función — no nombramos notarios ni abogados.

- Escritura + folio real en el Registro Público — no solo un certificado RAN
- Libertad de gravamen fresca y predial al corriente
- Búsqueda RAN: ¿sigue siendo ejido? ¿Lo fue?
- Si fue ejido: paquete de dominio pleno + derecho del tanto cerrado
- Abogado del comprador antes de cualquier depósito serio
- Fideicomiso + SRE si estás en zona restringida; Calvo si inland

- Uso de suelo, DRO, licencia — entonces el reloj de dos meses de KCS
- Ruta de CFE / agua conocida
- Apostilla de un poder de EE. UU. / Canadá / Europa
- Beneficiarios sustitutos alineados con el testamento en casa
- RFC en marcha
- Asesor fiscal en tu país avisado (IRS / CRA / UE-UK)
- Depósito con el notario, en MXN, no en una cuenta personal extranjera
- La inmigración se elige aparte (FMM vs residente temporal). Comprar ≠ quedarse.

Fuentes para verificar el día que cierras

Constitución Art. 27; Ley de Inversión Extranjera arts. 10, 10-A; SRE Costos y tiempos 2026 (Anexo 19 RMF — permiso de fideicomiso MXN \$21,650); CONAMER SRE-02-005 (5 días hábiles, vigencia 180 días); Ley Agraria arts. 80–84; trámites del Ayuntamiento de Puerto Morelos; Convenio de la Apostilla de La Haya, Canadá en vigor el 11 de enero de 2024. Las bandas de cierre de mercado son práctica, no ley. Impuestos e inmigración en tu país cambian — confírmalos con asesores allá. KCS no presenta esos formularios.