

MEMBRO PREGUNTAS FRECUENTES

Descripción

MÁS DE 20 PREGUNTAS FRECUENTES

¡Resuelve las **Objeciones!**

¿El contrato es reconocido por las leyes mexicanas? Y de ser así, ¿cómo se valida en EUA para poder escriturar?

Sí, el contrato tiene su origen en el Estado de Florida, Estados Unidos de América ya que la propiedad se encuentra ahí, pero al ser comercializado en México, se apeg a las leyes mexicanas en materia de protección al consumidor, por lo tanto, el contrato se apeg a las normativas legales mexicanas para garantizarle al consumidor sus derechos. El contrato cumpliendo con ambas normativas es perfectamente válido para que al finalizar el plazo de pago pueda notarizarse en el Estado de Florida e inscribirse en los registros del Condado.

¿Dónde se registra mi título de propiedad? ¿Lo puedo consultar yo en línea?

El título se registra ante el condado de Orange, Florida. Y se puede consultar en línea a través del sitio oficial del registro público del Condado.

¿Qué pasa si uno de los otros propietarios que adquieran semanas en la misma unidad cae en incumplimiento? ¿Nos afecta a los demás?

No, cada semana tiene un título de propiedad completamente independiente. El incumplimiento de otro propietario no afecta legal, financiera ni operativamente tu título ni tu derecho a ocupar y usar la propiedad. En resumen, la unidad no está en copropiedad sino que cada comprador es dueño de una fracción.

¿Qué garantías tengo al comprar y quién me las garantiza?

Tu título de propiedad es registrado y certificado ante autoridades estadounidenses a través de un warranty deed. De manera adicional, en el proceso de compraventa, al estar sujeto el contrato a leyes mexicanas, cuentas con la protección de la Procuraduría Federal del Consumidor.

¿Cuando se entregue la propiedad, ¿debo ir a firmar a los EE.UU. o puedo hacerlo a distancia?

Puedes firmar a distancia para la entrega de tu propiedad. El proceso es sencillo y seguro. Al momento de otorgar la escritura, el vendedor firmará la operación y tú podrás firmar vía digital sin necesidad de viajar en ese momento.

¿Qué pasa si el inversionista desea adquirir el proyecto completo?

Pendiente

¿Necesito o no viajar para firmar la escritura/contrato final?

No es necesario viajar. Todo el proceso puede realizarse digitalmente o con apoyo notarial local.

Para los clientes que no tengan visa, ¿cómo será el proceso de su firma de escrituración?

El proceso está habilitado para firma a distancia. No necesitas visa para comprar ni para escriturar.

¿Qué opciones migratorias o figuras legales permiten al comprador visitar y disfrutar su propiedad sin necesidad de una visa de turista tradicional?

Existen alternativas como el ESTA (para países con convenio), la visa B1/B2, o simplemente puedes asignar el uso a familiares u otras personas si no cuentas con visa. Sin embargo, las alternativas de visado dependen de la nacionalidad y de la Ley Federal de los Estados Unidos.

¿Qué pasa si USA cambia su política migratoria y me niega la visa o la entrada?

No afecta tu título de propiedad. Sigues siendo el dueño y puedes asignar el uso a terceros o rentarla para generar ingresos. La propiedad no está condicionada a la entrada al país.

Si estoy fuera de México y fuera de EEUU, ¿puedo comprar?

Sí, la compra está habilitada para extranjeros de cualquier nacionalidad. Se realiza por medios digitales.

¿Cómo puedo disfrutar mi propiedad si no tengo visa?

Puedes ceder el uso a un familiar o rentarla mediante la administración del complejo, generando ingresos o acumulando beneficios.

¿Puedo ceder los derechos del contrato de compraventa?

Sí, durante la vigencia del contrato de compraventa hasta antes de haber finalizado los pagos, podrás ceder los derechos a través de un assignment a la persona física o moral que elijas. Sin embargo, esto podrá estar sujeto a la autorización del Desarrollador en relación con el cumplimiento del contrato de compraventa.

¿Cuánto pueden costar los gastos de cierre o escrituración?

Entre un 3% y 6% por ciento del valor de la operación, debido a que deben considerarse el pago de sellos, honorarios de registro. A este costo deberá agregarse la cuota de mantenimiento y el honorario de un abogado particular si el cliente quisiera contratarlo.

¿Debo darme de alta en USA para tener Tax ID en caso de que un año no use mi semana y la administración rente mi periodo?

Sí, es recomendable obtener un ITIN (Individual Taxpayer Identification Number) para declarar ingresos en EE.UU. si generas rentas.

¿Puedo deducir esta inversión en México de alguna forma si soy persona física o moral?

Sí, puede deducirse bajo ciertas condiciones. Te recomendamos consultarlo con tu contador, ya que depende del régimen fiscal en México.

En caso de una reventa con ganancia, ¿qué estructuras legales o fiscales se pueden usar para optimizar impuestos?

Puedes constituir una LLC, fideicomiso o usar estrategias de capital gains diferido. Se recomienda asesoría fiscal binacional.

¿Qué impuesto tengo que pagar por poseer ese título de propiedad (predial)?

Debes pagar un impuesto predial anual al condado de Orange denominado Tax Property. El monto varía por unidad y se calcula con base en el valor catastral.

¿Una vez que me entregues mi propiedad, se factura la propiedad? ¿Y yo rindo cuentas de impuestos a México o a EUA?

No se factura como una compra comercial. Se declara como adquisición patrimonial. Los impuestos se reportan en EE.UU. y, en su caso, en México si vendes o rentas.

Siendo realtor en México pero no en Florida: ¿cómo cobro la comisión?

Las comisiones se transfieren a la cuenta que designes en dólares o pesos, aplicando retenciones fiscales si aplica.

¿Cuál es la estructura fiscal recomendada para recibir comisiones como asesor extranjero?

Se recomienda una LLC o declaración individual con ITIN, dependiendo del volumen de comisiones. Esto ayuda a optimizar impuestos y evitar doble tributación.

¿Puedo pagar con tarjetas de crédito?

Sí, aceptamos tarjetas Visa, Mastercard y American Express.

¿Puedo pagar con tarjeta de crédito? ¿Monto máximo?

El monto máximo dependerá del procesador de pago y la entidad emisora, pero generalmente está limitado a \$10,000 USD por transacción.

El pago que el inversionista tiene que hacer en caso de efectivo es en dólares. En caso de transferencia, ¿se hace a una cuenta de los Estados Unidos y será también en dólares o en pesos al tipo de cambio del día?

La transferencia se hace en dólares a una cuenta en EE.UU. Si envías desde México en pesos, el banco hará la conversión y podrán aplicarse cargos adicionales.

¿Existen entidades financieras dispuestas a otorgar créditos hipotecarios a extranjeros no residentes?

Sí, existen instituciones especializadas como First Republic Bank, bancos regionales y cooperativas que financian propiedades fraccionales.

¿Podremos tener un partner hipotecario que los asesore al momento de la entrega (tipo Blackstone)?

Sí, la empresa tiene previsto contar con aliados financieros para acompañar a los compradores en la etapa de entrega y facilitar financiamiento.

Si la revendo con utilidad, ¿debo pagar impuestos?

Sí, se aplican impuestos sobre la ganancia de capital en EE.UU. Consulta con un fiscalista para declarar correctamente.

¿El valor de reventa de la semana/departamento en función de qué se está proyectando?

Se proyecta con base en ocupación, comparables de mercado turístico y plusvalía de la zona.

Para reventa, ¿en qué momento el inversionista puede vender su unidad?

Una vez registrado el título a tu nombre, puedes vender en cualquier momento sin restricciones contractuales

¿Lo puedo publicar en Airbnb y otro portal similar para yo rentar mi unidad por fuera?

Sí, puedes rentarla de manera independiente, aunque sugerimos coordinar con la administración para evitar conflictos de uso.

¿Qué servicios adicionales tendrán en el complejo? (Alimentos, bebidas, lavandería, etc.)

Contamos con servicio de restaurante, bar, lavandería, limpieza y concierge. Algunos con costo preferencial para propietarios.

Si yo decido usar mi unidad en la semana que elegí, ¿tendrán alguna tarifa preferencial en dichos servicios?

Sí, los propietarios tienen acceso a tarifas preferenciales en alimentos, bebidas y servicios dentro del resort.

¿Qué comparables están considerando para establecer un precio de venta, hablando de que vendemos un título de propiedad individual?

Los precios se basan en resorts similares en la zona, plus una estimada, ubicación, cercanía a Disney y estructura de propiedad individual con escritura.

¿Qué incluyen los 1200 USD anuales de mantenimiento? ¿Está incluido algún seguro por desastres naturales para el departamento elegido dentro de ese mantenimiento?

La cuota de mantenimiento lo incluye: desde el impuesto predial, la membresía de Interval (MÁS no el fee de 150 USD), el suministro de agua, luz, internet y televisión satelital, hasta el mantenimiento general, la reposición de mobiliario por desgaste natural, los seguros del edificio y el seguro de tu unidad,

¿En qué escenarios mi departamento no me genera un costo adicional a la inversión inicial?

Si rentas tu semana a través de la administración o por tu cuenta y cubres los gastos operativos, puedes evitar costos adicionales e incluso obtener retorno.

¿La cuota de mantenimiento incluye la membresía de Interval?

La membresía de Interval para intercambiar semanas sí está incluida en la cuota de mantenimiento. Lo que no está incluido es el fee que cobra Interval por realizar el intercambio de tu semana por otro destino, el cual tiene un costo aproximado de \$150 USD.

Fecha de creación

julio 10, 2025

Autor

admin_bau3tfaj