

BIEN INMUEBLE

TIPOS, CLASIFICACIÓN LEGAL E IMPLICACIONES JURÍDICAS.

Un **bien inmueble** es todo aquel que no puede trasladarse de un lugar a otro sin causar daño a su estructura o a la del terreno, como una casa, un edificio, un terreno o una construcción fija. Los bienes inmuebles tienen un régimen jurídico especial que regula su propiedad, transmisión, registro y uso.

- Requieren tener una **escritura pública** y estar inscritos en el **Registro Público de la propiedad**.
- Están sujetos a **regulaciones** urbanísticas, ambientales y fiscales.
- Sujetos a **restricciones** como servidumbres, expropiaciones y zonas protegidas.
- La posesión, propiedad y usufructo de un inmueble deben **acreditarse documentalmente** para efectos legales.

La propiedad de un bien inmueble se acredita con:

- **Escritura pública** inscrita en el Registro Pública de la Propiedad.
- **Boletas prediales y constancias catastrales** actualizadas.
- **Certificados de libertad de gravamen**, que acreditan que el inmueble no tiene hipotecas o embargos.
- **Avalúos y planos catastrales**, necesarios para diversas gestiones notariales o fiscales.

El **Código Civil Federal**, (arts. 750 y 751) establece que los bienes inmuebles se clasifican en:

- **Bienes inmuebles por naturaleza:** Están unidos a la tierra, como terrenos, parcelas, montes ríos y minas. Y las construcciones hechas directamente sobre el suelo.
- **Bienes inmuebles por incorporación:** son objetos que originalmente eran muebles, pero que al quedar adheridos física y funcionalmente a un inmueble, se consideran como parte de este. Como elevadores, tuberías, sistemas de climatización, o maquinaria pesada.
- **Bienes inmuebles por destino,** son aquellos que, aun siendo muebles, se destinan de manera permanente al servicio o explotación del inmueble. Como herramientas agrícolas almacenadas en una finca rústica.
- **Bienes inmuebles por el objeto al que se aplican:** incluyen los derechos reales relacionados con inmuebles, como la servidumbre de paso, la hipoteca o el usufructo vitalicio sobre una casa.

Los Derechos reales que existen sobre los bienes inmuebles son:

- **Propiedad:** el derecho más amplio sobre el bien, con facultad de usar, disfrutar y disponer de él.
- **Usufructo:** permite usar y disfrutar el bien ajeno sin alterar su sustancia.
- **Servidumbre:** derecho de paso o de uso a favor de otro predio.
- **Hipoteca:** derecho real en garantía que recae sobre un inmueble para asegurar el cumplimiento de una obligación.
- **Uso y habitación:** Derechos más limitados que permiten habitar o utilizar un inmueble sin ser propietario.
- Al conjunto de estos derechos patrimoniales y el objeto inmueble forman el **Bien raíz**.

Limitaciones legales que existen sobre los bienes inmuebles.

- **Zonas federales:** en áreas costeras, fronterizas o cercanas a cuerpos de agua, se requiere autorización especial para adquirir o construir.
- **Zonas protegidas:** áreas naturales protegidas o con restricciones ecológicas.
- **Zonas de uso específico:** según el plan de Desarrollo urbano (residencial, comercial, industria).
- **Prohibiciones a extranjeros:** en la zona restringida (100 km de la frontera y 50 km de la costa), los extranjeros no pueden adquirir el dominio directo de inmuebles, salvo a través de fideicomisos autorizados por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

RENTA DE UN BIEN INMUEBLE

CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOS COMUNES DE ESTIMACION.

La renta de un inmueble se entiende como el **precio cierto que paga una persona (arrendatario)** por el **uso o goce temporal de un bien inmueble** propiedad de otra persona (arrendador), en virtud de un **contrato de arrendamiento..**

- Requieren tener un **contrato de arrendamiento** por tiempo determinado que establece los derechos de uso y las obligaciones de pago.
- Realizado **entre personas morales o personas físicas.**
- **Precio cierto (renta):** Puede ser en dinero o especie, pero debe estar claramente establecido.
- Emitir **CFDI por arrendamiento** aunque sea por una parte del inmueble

Artículo 2398 y 2399 del Código Civil Federal

Para las rentas se debe considerar:

- Todo inmueble al rentarse no debe contravenir el **uso de suelo** autorizado por el Programa Delegacional o el Certificado Único de Zonificación.
- **Se puede rentar una fracción** del inmueble
- Si el inmueble está bajo **régimen de condominio, revisar el reglamento interno si no existen prohibiciones de** rentas temporales o de fracciones. No se permite arrendar **áreas comunes** ni subdividirlas para uso exclusivo.
- En zonas de alta densidad, **puede haber restricciones municipales sobre subdivisiones o rentas tipo Airbnb**
- En caso de arrendamiento comercial, **se deben respetar las licencias de funcionamiento.**

Métodos comunes para la estimación y el cálculo de las rentas :

- **Método comparativo**, mediante la investigación de precios por renta de propiedades similares de la zona con características parecidas.
- **Método por porcentaje del valor del inmueble**, se toma el 1% mensual del valor del inmueble (valor físico o valor de mercado).
- **Método de costos mas rentabilidad**, suma de todos los costos anuales del inmueble (impuestos, mantenimiento, seguro, reparaciones, administración, etc.), agregar un porcentaje de utilidad y dividirlo entre 12, para obtener la renta mensual.
- **Por análisis de una valuador**, este considerará otros factores tanto de mercado, urbanísticos, infraestructura y de arquitectura que justificarán el precio de renta.