

ALTGELT

Negocios Inmobiliarios



Manual de Compra / Venta
de un inmueble

ETAPAS

Autorización de venta

Es el primer paso de la relación formal entre la inmobiliaria y el cliente.

Establece el precio de la unidad a vender, el plazo de validez y las condiciones de la venta.

La autorización debe darse por escrito y debe incluir necesariamente el reconocimiento de la comisión a favor del profesional inmobiliario que consiste en un porcentaje más IVA sobre el final del precio de venta.

Es conveniente que la autorización sea exclusiva e irrevocable. Significa que no podrán intervenir otros agentes inmobiliarios en la misma operación en el plazo establecido.

El plazo se puede renovar en forma automática o prorrogar de común acuerdo entre las partes.

Reserva

El contrato de reserva no está regulado en el ordenamiento jurídico.

Una reserva puede definirse como la entrega de una suma de dinero por parte de un interesado, obligándose la inmobiliaria a darle prioridad de compra y a retirar el inmueble del mercado por un breve plazo. dinero por parte de un interesado, obligándose la inmobiliaria a darle prioridad de compra y a retirar el inmueble del mercado por un breve plazo.

Seña

La seña se asemeja a una reserva.

Difiere de ella que en que en una seña la frustración del negocio por culpa de una de las partes obliga a la otra a devolver el doble de la seña o en su caso perderla.

En una reserva la frustración obliga a su integra devolución, sin duplicación.



Boleto de compra-venta

El boleto de compra-venta no es un título de propiedad pues no crea ni origina la obligación de entregar la cosa con efecto traslativo de dominio.

Es sí la obligación de finalizar el negocio tal como lo pactaron las partes.

En el boleto debe indicarse: las condiciones de venta, el precio, el plazo, la entrega de posesión, los impuestos, las penalidades por incumplimiento, la fecha de escrituración y el escribano interviniente.

¿Quién redacta el boleto de compra-venta?

La inmobiliaria es la responsable de redactar el boleto de compra-venta. De todas maneras, es aconsejable que las partes intervinientes lo revisen con sus abogados o escribanos de confianza.

Escritura traslativa de dominio

Es el acto formal y solemne mediante el cual el Escribano, en presencia del vendedor y del comprador o sus representantes, instrumenta la venta de una propiedad.

Luego de firmada la "Escritura" queda perfeccionada la venta. La escritura la firman, el vendedor, el comprador y el Escribano que es quien la autoriza.

¿Quién designa el Escribano?

En principio usualmente el escribano lo designa el comprador al momento de firmarse el boleto de compra-venta. Existen excepciones:

- Si la compra es con saldo de precio, es decir que el vendedor la financia, en esos casos al escribano suele designarlo la parte vendedora.
- También ocurre lo mismo cuando se trata de una "primera venta", es decir un edificio "a estrenar" o un nuevo loteo.

Si el comprador realiza la compra con ayuda de un crédito bancario, ¿puede designar escribano para la compra?

Sí. Generalmente existe un escribano para la compra (el del comprador) y otro para la hipoteca (el del banco).

Funciones del Escribano:

- Darle asistencia y asesoramiento a las partes.
- Verificar los antecedentes del título mediante su estudio, resguardando al comprador de que los antecedentes sean auténticos y no tengan vicios.
- Solicitar los estados de deuda del inmueble con relación a los impuestos que se pudieran adeudar (rentas provinciales, municipales, etc.) y a los servicios (aguas, gas, luz, teléfono y expensas). En caso de existir deuda el escribano deberá retener el importe correspondiente al momento de la firma.
- Una vez firmada la escritura se encarga de inscribir el correspondiente testimonio en el Registro de la Propiedad Inmueble.



DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA VENTA DE UN INMUEBLE

Copia del título de propiedad

La copia del título de propiedad permite a la inmobiliaria solicitar los informes de dominio e inhibición dos documentos emanados por el Registro de la Propiedad Inmueble.

Un informe de dominio es la fotocopia de la "ficha" del Inmueble de la que surge su ubicación y dimensiones, quién es el dueño hoy y si tiene algún gravamen (hipoteca, embargo). Es importante cotejar que las medidas y superficies del inmueble se correspondan con las que uno cree comprar.

Un informe de inhibición muestra si la persona vendedora no está "inhibida" para vender.

Copia del reglamento de co-propiedad

El reglamento de co-propiedad permite entender qué es de propiedad común y qué es de uso exclusivo, qué porcentual corresponde a cada unidad, y en qué manera incide en el total de gastos. Qué destino tienen las unidades y qué destinos no se permiten desarrollar. Si las cocheras y las bauleras (en el caso de que hubiese) son unidades funcionales independiente o complementarias.

Además, es un documento que debiera leer el comprador de un inmueble antes de efectuar la compra.

Copia del plano de subdivisión

Básicamente es el plano original del edificio. Muestra los espacios comunes y las unidades funcionales y complementarias con sus respectivas superficies.

Copia de la facturas de los servicios

La copia de la factura de los servicios permite conocer los gastos reales de cada uno de ellos. Además con el número de partida que figura en la factura de ABL se puede obtener el VIR (Valor Inmobiliario de Referencia).

¿Qué es el VIR?

Es una expresión del valor económico de un inmueble en el mercado. El método empleado para calcularlo se basa en una fórmula general que refleja el grado de asociación del precio de mercado del bien inmueble en cuestión, con un conjunto elegido de características relevantes del mismo.

Por Ley Impositiva 2009 (Ley N° 13.930) se integra al Valor Inmobiliario de Referencia dentro del Código Fiscal (Ley N° 10.397), como base imponible para el cálculo del Impuesto a los Sellos.

Alta del COTI (Código de Transferencia de Inmuebles)

La resolución número 2371 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) obliga al vendedor de un inmueble de 9.400.000 pesos en adelante a informar sobre la respectiva operación. Para eso deberá solicitar el Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (COTI) que suministra la misma AFIP.

El titular de un inmueble puede autorizar a la inmobiliaria que comercializará la venta de su propiedad a que realice en su nombre el alta del COTI.

El COTI puede generarse a través de Internet en el sitio Web de la AFIP (www.afip.gov.ar) o telefónicamente a través del 0800-999-2347. Para eso, el propietario deberá tener CUIT y clave fiscal.

Es importante destacar que los escribanos quedan obligados a dejar constancia, en el protocolo y en el texto de la respectiva escritura, la existencia del COTI.



GASTOS E IMPUESTOS A CONSIDERAR

Honorarios de la inmobiliaria

La ley 2.340 de Creación del Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires autoriza a toda aquella persona que se encuentre matriculada a percibir honorarios por la actividad realizada y comisiones de su comitente según la retribución que libremente pacten.

Impuesto de Sellos

La Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP) explica que están sujetos al Impuesto de Sellos los actos y contratos de carácter oneroso, siempre que se otorguen en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como también los otorgados fuera de ella y que produzcan efectos en la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, formalizados en instrumentos públicos o privados, o por correspondencia, así como los que se efectúen con intervención de las bolsas o mercados de acuerdo con lo que se establece a dichos efectos. La alícuota es del 3,5%.

¿Quién paga el Impuesto de Sellos?

Los usos y costumbres establecen que comprador y vendedor parten en mitades iguales el pago de la alícuota.

¿Existe alguna exención al pago del impuesto?

Sí. Los contratos de compraventa que tengan por objeto una vivienda única, familiar y de ocupación permanente y que constituyan la única propiedad en cabeza de cada uno de los adquirentes, siempre que la valuación fiscal o el valor de la operación, el que resulte mayor, no supere los \$24.889.350. Las operaciones y actos que excedan ese monto tributarán sobre el excedente.

Honorarios del Escribano y gastos de escritura

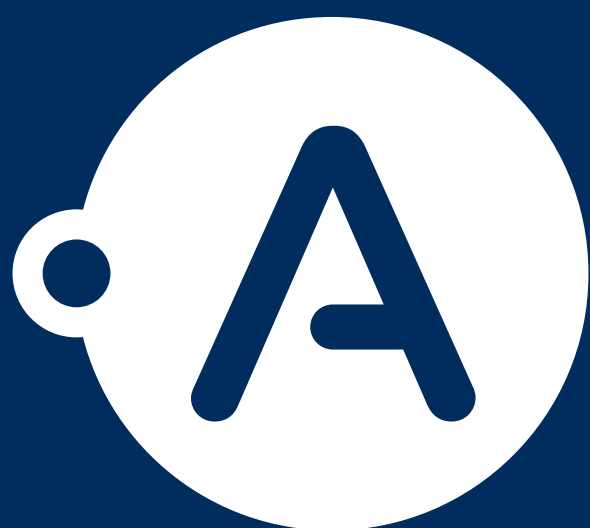
¿Quién paga los honorarios del escribano?

Los honorarios del escribano los paga la parte compradora.

¿Quién paga los gastos de escritura?

Los usos y costumbres establecen que todos los gastos relacionados con la tramitación previa a la escritura los paga la parte vendedora, y aquellos posteriores a la firma los paga la parte compradora.

Te acompañamos.



ALTGELT

Negocios Inmobiliarios



e-altgelt.com