

¿COMO COMPRAR, VENDER O RENTAR UNA PROPIEDAD?

COMPRAR:

COMO TUS ASESORES, TE SUGERIMOS CONSIDERAR LOS SIGUIENTES FACTORES PARA TU COMPRA:

1.- PRESUPUESTO.- CON CUANTO DINERO CUENTAS PARA PODER HACER TU COMPRA, CONTEMPLA LO QUE TIENES EN CREDITOS Y LO QUE TIENES DE CONTADO, PARA QUE SUMADOS LOS DOS IMPORTES TENGAS EL MONTO TOTAL PARA PODER ADQUIRIR TU PROPIEDAD; SIEMPRE TOMA EN CUENTA EL COSTO DE LAS ESCRITURAS LAS CUALES OSCILAN ENTRE UN 4% Y 6%.

SUGERENCIA: ANTES DE BUSCAR LA PROPIEDAD, VERIFICA CUANTO TE PRESTA LA INSTITUCION FINANCIERA CON LA CUAL CONTEMPLAS LA OBTENCION DE LOS RECURSOS, SEA INFONAVIT, FOVISSSTE, BANCARIO, COFINANCIAMIENTO, ENTRE OTRAS, Y EVALUA LAS MEJORES CONDICIONES CREDITICIAS COMO: TASA DE INTERES, TIEMPO DE PAGO, COBERTURAS EN CASO DE PERDIDA DE EMPLEO, ENTRE OTROS.

2.- UBICACIÓN.- CONSIDERA COMPRAR TU PROPIEDAD CERCANA A TUS LUGARES DE INFLUENCIA, ES DECIR, CERCANA AL LUGAR DE TRABAJO, ESCUELAS Y QUE EXISTAN LOS SERVICIOS BASICOS COMO: TRANSPORTE URBANO, SUPER, PAPELERIAS, LAVANDERIAS, FARMACIAS, ENTRE OTROS, ESTO CON EL FIN DE MINIMIZAR TUS TIEMPOS DE TRASLADO Y PODER LLEVAR UNA MEJOR CALIDAD DE VIDA PARA TI Y TU FAMILIA.

SI ES UNA PROPIEDAD COMERCIAL, CONSIDERA UNA UBICACIÓN PROPIA DEL GIRO DE TU NEGOCIO O INDUSTRIA.

3.- LEGALIDAD.- CUANDO TIENES LA PROPIEDAD ELEGIDA TEN MUCHO CUIDADO EN REVISAR LA DOCUMENTACION ANTES DE PROPORCIONAR A LA PARTE VENDEDORA CUALQUIER IMPORTE POR CONCEPTO DE ANTICIPO DE COMPRA, EN ESTE SENTIDO, QUE DOCUMENTOS DEBES REVISAR:

- A) **ESCRITURAS O TITULO DE PROPIEDAD.**
- B) **RECIBO PREDIAL, AGUA Y CUOTAS CONDOMINALES Y DEMAS SERVICIOS.**
- C) **DOCUMENTOS PERSONALES DEL COMPRADOR Y VENDEDOR** (IDENTIFICACION OFICIAL, CURP. REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC), ACTAS ACTUALIZADAS DE NACIMIENTO, MATRIMONIO (EN SU CASO).
- D) **ESTADO DE CUENTA (EN EL CASO DE QUE LA PROPIEDAD TENGA ADEUDO).**
- E) **LISTADO DE DOCUMENTOS REQUERIDOS POR LA INSTITUCION FINANCIERA.**

4.- OFERTA DE COMPRA.- REALIZAR UNA OFERTA DE COMPRA POR LA PROPIEDAD, POR LO QUE SE LE HACE LLEGAR A LA PARTE VENDEDORA, LOS CONCEPTOS QUE COMPONEN LA OFERTA DE COMPRA, GENERALMENTE SON LOS SIGUIENTES:

- A) PRECIO DE COMPRA.
- B) ANTICIPO Y CONDICIONES DE PAGO.
- C) TIEMPOS PARA FINIQUITAR LA OPERACIÓN.
- D) VIGENCIA DE LA OFERTA.

5.- ELABORACION DE APARTADO Y/O CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA.- SE RECOMIENDA HACER UN APARTADO O CONTRATO DE COMPRA-VENTA PARA FORMALIZAR LA COMPRA-VENTA DE LA PROPIEDAD, ESTA PUEDE SER ANTE NOTARIO O EN PRIVADO (LAS DOS FORMAS SON LEGALES), EN EL CONTRATO SE DEBEN ESTABLECER LOS SIGUIENTES PUNTOS:

A) NOMBRES, NUMERO DE IDENTIFICACION OFICIAL Y DATOS GENERALES DE LAS PARTES COMPRADORA Y VENDEDORA.

B) ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES ACTUALES DE LA PROPIEDAD.

C) DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD Y DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

D) PRECIO, IMPORTE DE ENGANCHE Y FORMA DE PAGO DE LA LIQUIDACION.

E) CLAUSULAS REFERENTES A LA LEY DE EXTINCION DE DOMINIO Y LAVADO DE DINERO.

F) CLAUSULA DE PENALIZACION (EN EL CASO DE QUE ALGUNA DE LAS PARTES SE DESISTA UNILATERALMENTE).

G) LUGAR Y FECHA DE LA FIRMA DEL CONTRATO.

H) CLAUSULA REFERENTE AL PAGO DE LOS IMPUESTOS Y DERECHOS CORRESPONDIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES.

I) CLAUSULA DE REMISION AL TRIBUNAL CORRESPONDIENTE EN CASO DE ALGUNA CONTROVERSIA LEGAL.

J) FIRMA DE LA PARTE COMPRADORA, VENDEDORA Y TESTIGOS.

6.- COTIZACION, FIRMA DE ESCRITURAS Y LIQUIDACION DE LA COMPRA-VENTA.- ELEGIR LA NOTARIA QUE TE OTORQUE UN MEJOR SERVICIO Y PRECIO.

OBSERVAR SI SE GENERA IMPUESTO POR ADQUISICION DE INMUEBLES (ESTE IMPUESTO SE BASA EN LA UTILIDAD GENERADA A LA PARTE COMPRADORA TOMANDO COMO BASE EL PRECIO DE COMPRA), SE CALCULA EN RELACION A LO SIGUIENTE: SI EL PRECIO DE COMPRA ES INFERIOR AL VALOR CATASTRAL EN UN 10% EN ADELANTE.

EN COMPRA DE PROPIEDADES COMERCIALES, CONSIDERAR EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) SOBRE CONSTRUCCIONES COMERCIALES.

EN CUANTO A LA LIQUIDACION DEL INMUEBLE, SIEMPRE HACERLO SIMULTANEAMENTE A LA FIRMA DE LAS ESCRITURAS.

VENDER:

NOSOTROS TE ASESORAMOS EN TODAS LAS ETAPAS DEL PROCESO, GENERALMENTE CUANDO DESEAS VENDER DEBES CONSIDERAR LOS SIGUIENTES FACTORES:

1.- DOCUMENTACION EN REGLA:

A) ESCRITURAS ORIGINALES CON BOLETA REGISTRAL (SI LA PROPIEDAD TENIA ADEUDO PERO YA ESTA LIQUIDADO, ADEMAS SE NECESITAN LAS ESCRITURAS DE CANCELACION DE HIPOTECA CON BOLETA REGISTRAL).

B) IMPUESTO PREDIAL AL CORRIENTE DE PAGO.

C) SERVICIO DE AGUA POTABLE (S.I.A.P.A.) AL CORRIENTE DE PAGO.

D) DOCUMENTACION PERSONAL **VIGENTE**: IDENTIFICACION OFICIAL (INE, PASAPORTE, CEDULA PROFESIONAL...), CURP. REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES (RFC), ACTAS ACTUALIZADAS DE NACIMIENTO, MATRIMONIO (EN SU CASO).

F) EN CASO DE QUE LA PROPIEDAD PROCEDA DE UNA HERENCIA, SE REQUIERE DE UN JUICIO SUCESORIO, TENGA O NO TESTAMENTO, PARA PODER VENDER LA PROPIEDAD.

G) EN CASO DE QUE SEA UN PREDIO EJIDAL, ES NECESARIO CONTAR CON LA CESION DE DERECHOS O CERTIFICADO PARCELARIO DEPENDIENDO SI ES UNA FRACCION DE LA PARCELA O LA PARCELA COMPLETA LA QUE SE VENDERA.

SI LA PROPIEDAD TIENE ADEUDO, TAMBIEN SE PUEDE VENDER, SOLO NO HAY QUE PERDER DE VISTA LA FORMA DE PAGO PARA PODER REALIZAR LA VENTA, DEBIDO A QUE ALGUNOS CREDITOS NO SON COMPATIBLES ENTRE SI, CUANDO TE COMPRAN DE CONTADO NO HAY NINGUN PROBLEMA PARA PODER CONCRETAR LA OPERACIÓN.

2.- DETERMINAR EL VALOR DE LA PROPIEDAD: PARA OBTENER ESTE VALOR HAY QUE PROCEDER A REALIZAR UN AVALUO U OPINION DE VALOR DE PREFERENCIA REALIZADA POR UN AGENTE INMOBILIARIO O PERITO CERTIFICADO PARA OBTENER EL VALOR JUSTO, CONSIDERAR UN MARGEN DE NEGOCIACION PARA CUANDO SE TENGAN LAS OFERTAS DE COMPRA.

3.- PROMOCION DEL INMUEBLE: ES EL MOMENTO EN QUE LA PROPIEDAD SALE AL MERCADO INMOBILIARIO, POR MEDIO DE PUBLICIDAD FISICA, EN PAGINAS WEB ESPECIALIZADAS, REDES SOCIALES, MEDIOS MASIVOS, ENTRE OTROS. ES IMPORTANTE DAR LA INFORMACION CORRECTA A LOS CLIENTES, DE MANERA FLUIDA PARA QUE ENTIENDA LO MEJOR POSIBLE LAS CARACTERISTICAS Y ATRIBUTOS DEL INMUEBLE, EL OBJETIVO ES PODER PROGRAMAR CITA EN LA PROPIEDAD Y DAR UN PASO ADELANTE EN LA COMERCIALIZACION DEL INMUEBLE.

4.- OFERTA DE COMPRA.- NORMALMENTE LOS CLIENTES INTERESADOS LANZAN UNA OFERTA DE COMPRA POR LA PROPIEDAD, CON EL OBJETIVO DE ESTABLECER EL PRECIO EN COMUN ACUERDO ENTRE LAS PARTES. LOS CONCEPTOS QUE COMPONEN LA OFERTA DE COMPRA, GENERALMENTE SON LOS SIGUIENTES:

A) PRECIO DE COMPRA.

B) ANTICIPO Y CONDICIONES DE PAGO.

C) TIEMPOS PARA FINIQUITAR LA OPERACIÓN.

D) VIGENCIA DE LA OFERTA.

5.- ELABORACION DE APARTADO Y/O CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA.- SE RECOMIENDA HACER UN APARTADO O CONTRATO DE COMPRA-VENTA PARA FORMALIZAR LA COMPRA-VENTA DE LA PROPIEDAD, ESTA PUEDE SER ANTE NOTARIO O EN PRIVADO (LAS DOS FORMAS SON LEGALES), EN EL CONTRATO SE DEBEN ESTABLECER DE MANERA ESPECIAL LOS SIGUIENTES PUNTOS:

A) NOMBRES, NUMERO DE IDENTIFICACION OFICIAL Y DATOS GENERALES DE LAS PARTES COMPRADORA Y VENDEDORA.

B) ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES LEGALES ACTUALES DE LA PROPIEDAD.

C) DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD Y DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

D) PRECIO, IMPORTE DE ENGANCHE Y FORMA DE PAGO DE LA LIQUIDACION.

E) CLAUSULAS REFERENTES A LA LEY DE EXTINCION DE DOMINIO Y LAVADO DE DINERO.

F) CLAUSULA DE PENALIZACION (EN EL CASO DE QUE ALGUNA DE LAS PARTES SE DESISTA UNILATERALMENTE).

G) LUGAR Y FECHA DE LA FIRMA DEL CONTRATO.

H) CLAUSULA REFERENTE AL PAGO DE LOS IMPUESTOS Y DERECHOS CORRESPONDIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES.

I) CLAUSULA DE REMISION AL TRIBUNAL CORRESPONDIENTE EN CASO DE ALGUNA CONTROVERSIA LEGAL.

J) FIRMA DE LA PARTE COMPRADORA, VENDEDORA Y TESTIGOS.

6.- CALCULO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.), FIRMA DE ESCRITURAS Y LIQUIDACION DE LA COMPRA-VENTA.- LA NOTARIA DONDE SE REALIZARA LA ESCRITURA HACE EL CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R), QUE ES EL IMPUESTO GENERADO EN CASO DE QUE HAYA UTILIDAD PARA LA PARTE VENDEDORA EN LA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA, CABE SEÑALAR, QUE SE PUEDE EXENTAR EL I.S.R. EN EL CASO DE QUE LA PROPIEDAD SEA CASA-HABITACION, Y SIEMPRE CUMPLA CON CIERTOS REQUISITOS.

EN CUANTO A LA LIQUIDACION DEL INMUEBLE, SIEMPRE HACERLO SIMULTANEAMENTE A LA FIRMA DE LAS ESCRITURAS, ESTO PUEDE SER DE CONTADO, CHEQUE CERTIFICADO O DE CAJA, TRANSFERENCIA INTERBANCARIA, EN EL CASO DE QUE LLEVES EFECTIVO, LAS NOTARIAS ACTUALMENTE ACEPTAN ALREDEDOR DE \$700,000.00 SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N. COMO MAXIMO PARA EL PAGO DE UNA PROPIEDAD. EL RESTO TIENE QUE SER POR METODOS BANCARIOS.

CONSIDERAR QUE EN EL CASO DE INFONAVIT, BANCOS U OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS EL DEPOSITO A LA PARTE VENDEDORA PUEDE TARDAR ALGUNOS DIAS EN REALIZARSE, POR LO QUE SE RECOMIENDA ENTREGAR LA POSESION DEL INMUEBLE CUANDO QUEDE LIQUIDADO TOTALMENTE.

RENTAR:

PARA PODER ARRENDAR UNA POPIEDAD, TE RECOMENDAMOS SEGUIR EL SIGUIENTE PROCESO:

1.- DOCUMENTACION EN REGLA.- CONTAR CON ESCRITURAS Y PREDIAL A NOMBRE DEL PROPIETARIO ACTUAL, ADEMAS DE TENER LOS RECIBOS DE LOS SERVICIOS AL CORRIENTE (AGUA, LUZ, CUOTAS CONDOMINALES), ADEMAS DE LOS CONTRATADOS (TV PAGA, INTERNET, TELEFONIA FIJA).

2.- VALOR DE LA RENTA MENSUAL.- PARA OBTENER ESTE VALOR HAY QUE PROCEDER A REALIZAR UN ESTUDIO DE MERCADO DE PREFERENCIA REALIZADO POR UN AGENTE INMOBILIARIO, CONSIDERANDO ENTRE OTRAS COSAS EL COSTO DE MANTENIMIENTO DEL FRACCIONAMIENTO, DEBIDO A QUE NORMALMENTE ESTE ES UN COSTO INNHERENTE AL VALOR DE LA RENTA.

3.- PROMOCION DEL INMUEBLE.- ES EL MOMENTO EN QUE LA PROPIEDAD SALE AL MERCADO INMOBILIARIO, POR MEDIO DE PUBLICIDAD FISICA, EN PAGINAS WEB ESPECIALIZADAS, REDES SOCIALES, MEDIOS MASIVOS, ENTRE OTROS, ES IMPORTANTE DAR LA INFORMACION CORRECTA A LOS CLIENTES, DE MANERA FLUIDA PARA QUE ENTIENDA LO MEJOR POSIBLE LAS CARACTERISTICAS Y ATRIBUTOS DEL INMUEBLE, EL OBJETIVO ES PODER PROGRAMAR CITA EN LA PROPIEDAD Y DAR UN PASO ADELANTE EN EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE.

4.- INVESTIGACION DEL PROSPECTO DE ARRENDATARIO.- ESTE PROCESO ES EL MAS IMPORTANTE EN EL TEMA DEL ARRENDAMIENTO DEBIDO A QUE COMO RESULTADO DE ESTE SE DETERMINARA LA SOLVENCIA MORAL Y ECONOMICA PARA QUE SEA VIABLE O NO EL ARRENDAMIENTO AL PROSPECTO, EL PROCESO CONSTA DE LOS SIGUIENTES PASOS:

A) FORMATO DE SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO.- AQUÍ SE ESTABLECEN LOS DATOS GENERALES DEL ARRENDATARIO, REFERENCIAS PERSONALES, FAMILIARES O COMERCIALES (EN EL CASO DE LOCALES, BODEGAS...), ADEMAS DE DATOS BANCARIOS Y DEL FIADOR, FIANZA U OBLIGADO SOLIDARIO. LOS DATOS PLASMADOS EN LA SOLICITUD SE REVISAN PARA VERIFICAR LA VERACIDAD DE LOS MISMOS.

B) DOCUMENTACIÓN.- NORMALMENTE SE PIDE DOCUMENTACION COMO: IDENTIFICACIONES OFICIALES DEL ARRENDATARIO Y FIADOR U OBLIGADO SOLIDARIO, COMPROBANTES DE DOMICILIO, COMPROBANTES DE INGRESO O ESTADOS DE CUENTA BANCARIOS DE MINIMO LOS ULTIMOS TRES MESES, EN EL CASO DEL FIADOR SOLICITAR COPIA DE ESCRITURAS CON BOLETA REGISTRAL Y PREDIAL ACTUALIZADO, SI FUERA UNA EMPRESA A LA CUAL SE LE VA A ARRENDAR, SOLICITAR ADEMAS ACTA CONSTITUTIVA, PODER NOTARIAL E IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL.

C) INVESTIGACION JURIDICA Y EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD.- SE HACE UNA INVESTIGACION EN EL BURO LEGAL SOBRE LAS DEMANDAS QUE PUEDA TENER EL ARRENDATARIO, ASI COMO EL FIADOR, SE RECOMIENDA QUE SEA MINIMO A NIVEL NACIONAL. A SU VEZ EN EL CASO DE PRESENTAR PROPIEDAD EN GARANTIA SE INVESTIGA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD SI ESTA LIBRE DE GRAVAMEN.

D) ANALISIS.- SE REvisa A DETALLE LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES MENCIONADAS EN LOS INCISOS ANTERIORES, DANDO COMO RESULTADO LA CAPACIDAD DE SOLVENCIA MORAL Y ECONOMICA DEL PROSPECTO, PARA SEGUIR CON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O EN SU DEFECTO LA CANCELACION DEL TRAMITE.

5.- ELABORACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- UNA VEZ QUE SE DETERMINA QUE EL PROSPECTO ES VIABLE, EL SIGUIENTE PASO ES LA ELABORACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SIEMPRE CONSIDERAR DE MANERA ESPECIAL LOS SIGUIENTES ELEMENTOS:

A) NOMBRE Y DOCUMENTO DE IDENTIFICACION DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

B) PERIODICIDAD DEL CONTRATO E IMPORTE DE RENTA MENSUAL Y DEPOSITO EN GARANTIA.

C) CLAUSULAS REFERENTES A LA EXITINCION DE DOMINIO Y LAVADO DE DINERO.

D) CLAUSULAS DE TERMINACION ANTICIPADA DE CONTRATO, MOTIVOS DE RESCISION DE CONTRATO, RESPONSABILIDAD EN EL USO Y CUIDADO DEL INMUEBLE.

E) ALBUM FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE Y/O INVENTARIO, ASI COMO CONDICIONES DE ENTREGA DEL MISMO A LA FINZALIZACION DEL CONTRATO.

F) CONDICIONES DE RENOVACION DE CONTRATO.

G) JURISDICCION EN CASO DE CONFLICTOS LEGALES.

EN EL CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO CUENTE CON FIADOR CON INMUEBLE EN GARANTIA, APLICAR FIANZA, POLIZA JURIDICA O CONTRATO DE JUSTICIA ALTERNATIVA, SEGÚN SEA EL CASO.

6.- ENTREGA DEL INMUEBLE.- SIEMPRE CONSIDERAR ENTREGAR EL INMUEBLE, LIMPIO, CON LOS RECIBOS DE SERVICIOS AL CORRIENTE DE PAGO.

COMO ACCEDER A UN CREDITO Y/O LIBERAR HIPOTECA?

CREDITOS:

ANTES DE TOMAR UNA DECISION NECESITAS EVALUAR EL TIPO DE CREDITO QUE TE CONVIENE TOMAR, EN BASE A TUS NECESIDADES Y/O CAPACIDADES ECONOMICAS, PARA LO CUAL ASEGURATE SIEMPRE DE CONOCER LA TASA DE INTERES Y LA CORRIDA FINANCIERA, PARA QUE TENGAS UNA IDEA PRECISA DE LA PERIODICIDAD Y EL IMPORTE DE LOS PAGOS, CON ESTO PUEDES **PLANEAR TUS FINANZAS PERSONALES (RECUERDA QUE TUS INGRESOS SIEMPRE TIENEN QUE SER MAYOR A TUS EGRESOS)**, ASI COMO EL TOTAL DEL IMPORTE QUE CUBRIRAS AL FINAL DEL CREDITO.

CHECA LAS PRESTACIONES DEL CREDITO, COMO SEGURO DE DESEMPLEO, PAGOS POR ANTICIPADO A CAPITAL, Y OTROS BENEFICIOS, RECUERDA QUE EL OBTENER UN CREDITO ES UNA OBLIGACION ADQUIRIDA A LARGO PLAZO.

PARA OBTENER UN CREDITO HIPOTECARIO ES MUY IMPORTANTE CONTAR CONSIDERAR LOS SIGUIENTES FACTORES:

1.- BURO DE CREDITO.- TENER UN BUEN HISTORIAL DE CREDITO ES MUY IMPORTANTE PARA QUE PUEDES SER CANDIDATO DE CREDITO PARA LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS (SOBRE TODO PARA LOS BANCOS), ES UN REQUISITO FUNDAMENTAL POR LO QUE GENERALMENTE TE PIDEN EL REPORTE ESPECIAL DE CREDITO EMITIDO POR EL BURO DE CREDITO.

2.- INFONAVIT, FOVISSSTE, CREDITOS ESTATALES.- SI CUENTAS CON SEGURO SOCIAL (IMSS) PUEDES OBTENER UN CREDITO INFONAVIT, TRABAJAS PARA INSTITUCIONES GUBERNAMENTALES A NIVEL ESTATAL O FEDERAL, PUEDES CONTAR CON FOVISSSTE O CREDITOS ESTATALES (INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO), ES PRECISO SABER QUE TIPO DE CREDITO PUEDES SOLICITAR.

3.- TRAMITE DEL CREDITO.- INDEPENDIENTE DEL TIPO DE CREDITO, NECESITAS ARMAR UN EXPEDIENTE EN BASE A UN LISTADO DE DOCUMENTOS, DE MANERA GENERAL SE REQUIERE DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

A) DOCUMENTOS PERSONALES.- ID OFICIAL, CURP, RFC, COMPROBANTE DE DOMICILIO, ACTA DE NACIMIENTO Y/O MATRIMONIO (EN SU CASO), COMPROBANTES DE INGRESOS (RECIBOS DE NOMINA Y/O ESTADOS DE CUENTA BANCARIOS).

B) DOCUMENTOS DE LA PROPIEDAD Y DE LA PARTE VENDEDORA.- DOCUMENTOS PERSONALES DEL VENDEDOR, ESCRITURAS CON BOLETA REGISTRAL, RECIBO PREDIAL, RECIBO DE SERVICIO DE AGUA, RECIBO DE CUOTAS CONDOMINALES (EN SU CASO).

C) AVALUO COMERCIAL.- ES NECESARIO CONTAR CON UN AVALUO COMERCIAL REALIZADO POR UN PERITO CERTIFICADO POR LA INSTITUCION FINANCIERA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA PROPIEDAD, YA QUE ESTE VALOR ES QUE TOMARA COMO BASE LA INSTITUCION PARA OTORGARTE EL MONTO DE CREDITO.

RECUERDA QUE PUEDES COMPRAR PROPIEDADES CON ADEUDO DE ALGUN OTRO CREDITO HIPOTECARIO, SIEMPRE Y CUANDO LOS CREDITOS SEAN COMPATIBLES PARA PODER REALIZAR EL TRASPASO DE LOS FONDOS ENTRE LAS ENTIDADES FINANCIERAS.

LIBERACION DE HIPOTECA:

CUANDO TERMINAS DE PAGAR TU CREDITO ES NECESARIO QUE OBTENGAS UNA ESCRITURA DE CANCELACION DE GRAVAMEN, DE MANERA GENERAL TE RECOMENDAMOS SEGUIR LOS SIGUIENTES PASOS:

- A) CONFIRMAR CON LA INSTITUCION FINANCIERA EL SALDO ESTA EN CERO.
- B) CONTAR CON UNA NOTARIA PUBLICA QUE PUEDA REALIZAR LA ESCRITURA DE CANCELACION DE HIPOTECA.
- C) SOLICITAR LA CARTA DE CANCELACION DE HIPOTECA A LA INSTITUCION FINANCIERA DIRGIDA A LA NOTARIA SELECCIONADA.
- D) RECOGER LA ESCRITURA DE CANCELACION DE HIPOTECA EN LA NOTARIA SELECCIONADA.

CABE SEÑALAR, QUE CUANDO VENDES TU PROPIEDAD TENIENDO ADEUDO Y EL CREDITO DEL COMPRADOR LO ABSORBERA (TRASPASO), TAMBIEN SE GENERARA UNA ESCRITURA DE CANCELACION DE HIPOTECA.

QUE IMPUESTOS HAY QUE PAGAR?

SIEMPRE VAMOS A ESTAR SUJETOS A PAGAR IMPUESTOS EN OPERACIONES DE COMPRA-VENTA, EN ALGUNAS OCACIONES PUEDES EXENTAR EL PAGO, SIEMPRE Y CUANDO CUMPLAS CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY.

IMPUESTO PARA EL VENDEDOR:

1.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.):

NORMALMENTE QUIEN ELIGE LA NOTARIA ES LA PARTE COMPRADORA O SI ES CON CREDITO, LA INSTITUCION FINANCIERA LA DESIGNA, POR LO QUE SE LE PIDE A LA NOTARIA EL CALCULO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R), QUE ES EL IMPUESTO GENERADO EN CASO DE QUE HAYA UTILIDAD PARA LA PARTE VENDEDORA EN LA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA, CABE SEÑALAR, QUE SE PUEDE EXENTAR EL I.S.R. (CADA TRES AÑOS EN ENAJENACION) EN EL CASO DE QUE LA PROPIEDAD SEA CASA-HABITACION, Y SIEMPRE QUE PRESENTES ALGUNOS DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

A) INE CON EL DOMICILIO DE LA PROPIEDAD EN VENTA.

B) ULTIMOS SEIS MESES DE RECIBOS DE CFE ELECTRONICOS CON SUS XML (DEBE ESTAR DADO DE ALTA EL RFC CORRECTO EN EL SISTEMA DE CFE).

C) ESTADOS DE CUENTA BANCARIOS DE LOS ULTIMOS SEIS MESES (DEBEN DE CONTAR CON NOMBRE Y RFC CORRECTOS).

D) RECIBOS ELECTRONICOS DE TELEFONO FIJO DE LOS ULTIMOS SEIS MESES (A VECES PIDEN MAS).

****COMO OBSERVACION:** DEPENDE LA NOTARIA, PUEDE PEDIR SOLO ALGUNO DE ESTOS DOCUMENTOS O VARIOS O ALGUN OTRO DOCUMENTO NO MENCIONADO PARA EXCENTAR EL I.S.R.

EN EL CASO DE TERRENOS O PROPIEDADES COMERCIALES NO SE PUEDE EXCENTAR EL I.S.R. POR LO QUE LA NOTARIA HARA EL CALCULO EN BASE A LA UTILIDAD QUE GENERO EL INMUEBLE CONSIDERANDO EL VALOR EN EL QUE FUE ADQUIRIDO, VALOR AVALUO CATASTRAL, Y EL VALOR DE VENTA. TAMBIEN CONSIERAR EN EL CASO DE PROPIEDADES COMERCIALES, HAY UN CALCULO DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) POR CONCEPTO DE CONSTRUCCIONES DE USO COMERCIAL, ES DECIR, EN ESE TIPO DE PROPIEDADES SE PUDIERA PAGAR I.S.R. (EN CASO DE QUE HAYA UTILIDAD PARA LA PARTE VENDEDORA) O I.V.A. POR LAS CONSTRUCCIONES COMERCIALES, AUNQUE EN ESTE SENTIDO ESTE IMPUESTO LO PUEDE PAGAR LA PARTE COMPRADORA O VENDEDORA SEGÚN EL ACUERDO ENTRE LAS PARTES.

IMPUESTOS PARA EL COMPRADOR:

1.- IMPUESTO DE TRANSMISION PATRIMONIAL.- ESTE IMPUESTO SE PAGA AL GOBIERNO MUNICIPAL Y SE DERIVA DEL CAMBIO DE PROPIETARIO ANTE LA OFICINA DE CATASTRO, SE CALCULA EN BASE AL AVALUO CATASTRAL Y LA NOTARIA ES LA ENCARGADA DE CALCULARLO Y PAGARLO AL AYUNTAMIENTO, VIENE INCLUIDO EN EL COSTO DE LAS ESCRITURA DE LA COMPRA-VENTA.

2.- DERECHOS DE REGISTRO.- IMPUESTO QUE SE PAGA AL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO POR LA INSCRIPCION DE LA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA, LA NOTARIA ES LA ENCARGADA DE CALCULAR EL COSTO Y PAGARLO A LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO Y VIENE INCLUIDO EN EL COSTO TOTAL DE LA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA.

3.- IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ADQUISICION E I.V.A.- OBSERVAR SI SE GENERA IMPUESTO POR ADQUISICION DE INMUEBLES (ESTE IMPUESTO SE BASA EN LA UTILIDAD GENERADA A LA PARTE COMPRADORA TOMANDO COMO BASE EL PRECIO DE COMPRA), SE CALCULA EN RELACION A LO SIGUIENTE: SI EL PRECIO DE COMPRA ES INFERIOR AL VALOR CATASTRAL EN UN 10% EN ADELANTE; EJEMPLO: SI LA PROPIEDAD TIENE UN VALOR CATASTRAL DE \$100 Y VALOR DE OPERACIÓN DE \$90. ESTE ESQUEMA GENERA IMPUESTO POR ADQUISICION EN BASE A UNA UTILIDAD DE \$1.

EN COMPRA DE PROPIEDADES COMERCIALES, CONSIDERAR EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.) SOBRE CONSTRUCCIONES COMERCIALES.