

TORTONESEPROPIEDADES

GUÍA PARA EL VENDEDOR

LA OFERTA:

Refleja la voluntad de compra y funciona a modo de reserva, la cual vos como vendedor podés **aceptar** o **rechazar**. Se abona una pequeña suma de dinero a modo simbólico (1 o 2% del valor de la propiedad)

En caso de que aceptes la reserva y quieras vender tu propiedad, continuamos con el proceso.

En caso de que no aceptes, **le devolvemos la reserva al interesado.**

BOLETO DE COMPRA-VENTA:

Una vez que las partes se comprometen a continuar con el negocio, se puede firmar un boleto de compra-venta para comprometer al vendedor y al comprador a realizar la operación.

Al momento de firmar este documento se abona una suma que suele ser un **25 o 30% del valor total de la operación.**

Este paso no se realiza obligatoriamente en todas las oportunidades, también se puede ir directamente a **escrituración** luego de la reserva.

LA ESCRITURACIÓN:

Es el acto formal en donde la operación de compra-venta queda efectuada. Se realiza ante un escribano, el cual generalmente elige el comprador, y es un gasto que se debe tener en cuenta.

El escribano se encarga de hacer la revisión de títulos, aspectos jurídicos e impositivos para posteriormente inscribir al inmueble en el Registro de la Propiedad.

Se necesitan una serie de documentos e informes que nos encargaremos de solicitarte a vos como propietario, al comprador y a los gestores correspondientes.

La documentación que se necesita para escriturar es la siguiente:

- **El título de la propiedad original** inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.
 - **Boleto de compra-venta**, en caso de haberse firmado
 - Fotocopias de **DNI** y la constancia de **CUIL/CUIT** del comprador, vendedor y sus convivientes o cónyuges cuando corresponda.
 - **Informe de dominio** del vendedor: con esto se corrobora la titularidad del inmueble e identifica si tenes algún tipo de gravamen, ya sea

hipotecas, embargos, si el inmueble esta afectado al bien de familia, etc.

- **Informe de inhibición** del vendedor: se corrobora que el vendedor no este inhibido para vender.
- **Sentencia de divorcio** en caso de corresponder.
- **Boletas de impuestos, tasas y gravámenes.**
- **El estado parcelario**, con esto se evalúa la superficie, mediación, delimitación y valuación de la superficie del terreno o el inmueble, para ello se debe contratar un agrimensor matriculado.
- **Fotocopia de un impuesto de ARBA, Impuesto Municipal (T.S.G) y Aguas.**

Además, hay que tener en cuenta:

- **Certificado de no retención del ITI:** permite quedar exento del Impuesto a la Transferencia de Inmueble, que retiene el 1.5% sobre el precio de venta para aquellos inmuebles que fueron adquiridos antes del 1 de enero de 2018.
- **Impuesto a las ganancias:** una alícuota proporcional del 15% de la diferencia entre el valor de compra y el valor de venta del inmueble. No se grava sobre la propiedad que se utiliza para vivienda, tampoco en propiedades compradas antes del 1 enero de 2018.
- **COTI:** (Código de Oferta y Transferencia de Inmuebles): lo obtenes en la página de AFIP, siempre que el valor del inmueble sea superior a \$1.500.000.-

En caso de ser un inmueble afectado a la Propiedad Horizontal, también es requisito:

- Una **copia del reglamento de copropiedad y administración**, o del reglamento de propiedad horizontal.
- Los **datos de contacto de la administración** del edificio
- El **libre de deuda de expensas**
- En algunos casos, **el plano de afectación a propiedad horizontal**.

EL PAGO:

Se abona junto con la escrituración:

- **El valor restante del inmueble**, es decir, el valor total menos lo que hayan dejado de reserva o lo que se haya abonado en el boleto de compraventa.
- **Honorarios de la inmobiliaria**: si se hizo boleto de compraventa, los honorarios son abonados en ese momento, si se hace escritura directa, los honorarios se abonan al momento de escriturar. Los honorarios suelen ser del 3% del valor total de venta, para cada parte, salvo excepciones y acuerdos de partes.

- **Impuesto de sellos:** se abonan mitad y mitad con el comprador.

- **Honorarios del escribano.**

- **Gastos de escritura.**

Listo!

Ya vendiste exitosamente tu inmueble,
felicitaciones!