

Adherido al sistema

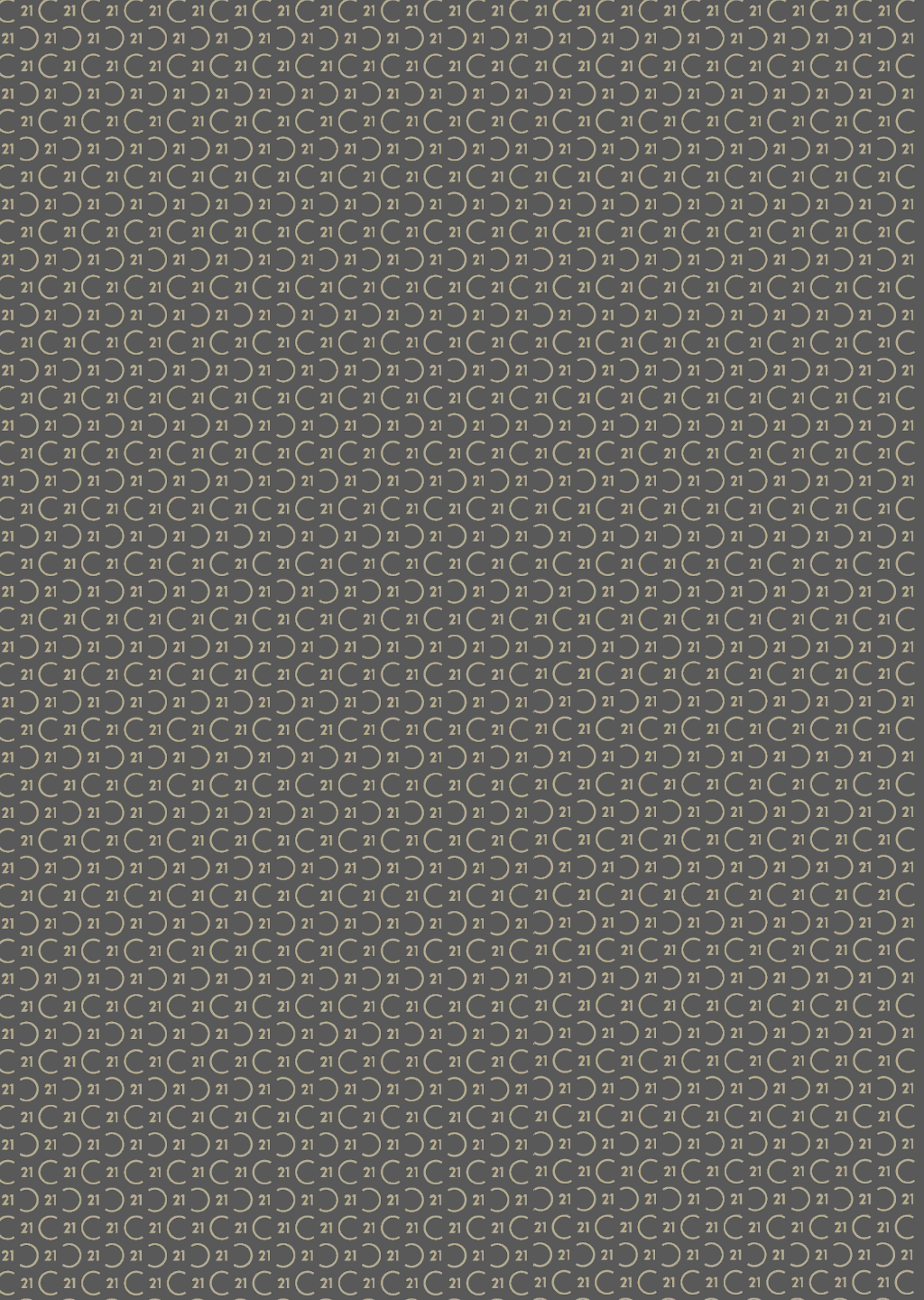
CENTURY 21[®]

Bragarnik

C.U.C.I.C.B.A. 7863

ASPECTOS LEGALES BÁSICOS

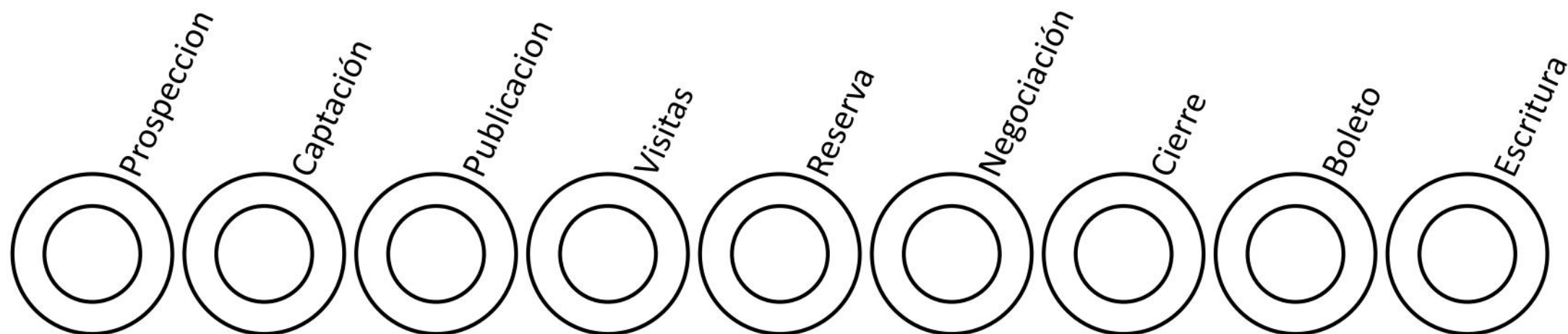




AGREGAR UNA RESERVA



Proceso de una operación inmobiliaria



¿QUÉ DOCUMENTACIÓN NECESITO PARA DAR DE ALTA UNA PROPIEDAD?

PERSONAS FÍSICAS

☐ Autorización firmada por el o los propietarios

☐ Escritura

☐ Reglamento de Propiedad Horizontal en caso de edificios (importante si es apto crédito)

☐ Plano en caso de que la propiedad sea Apto Crédito

☐ Fotocopia de las últimas Expensas y de ABL

☐ En caso de una sucesión, se necesita sí o sí la DECLARATORIA DE HEREDEROS y la ESCRITURA ANTECEDENTE.

**DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA
(chequear que tenga los originales)!**



LA AUTORIZACIÓN DEBE ESTAR FIRMADA POR TODOS LOS PROPIETARIOS!!



¿QUÉ ES UNA AUTORIZACIÓN DE VENTA?

Es un contrato que:

- ❑ Debe ser firmado por la totalidad de las partes contratantes
- ❑ Es un documento indispensable para habilitar al corredor inmobiliario a cobrar la comisión
- ❑ Es donde se detallan los datos necesarios para desarrollar la operación



LA AUTORIZACIÓN DEBE ESTAR FIRMADA POR TODOS LOS PROPIETARIOS!!



ASENTIMIENTO CONYUGAL

□ Se necesita sí o sí el Asentimiento (aprobación) del Cónyuge cuando:

- AUNQUE SEA UN BIEN PROPIO, es una Vivienda Familiar (sede del hogar conyugal y/o habitan menores o incapaces), sin importar la titularidad del bien sino que se encuentren casados viviendo en el mismo (artículo 456 del CCC). También se aplica para convivientes no casados.
- Se trate de un Bien Ganancial, es decir que haya sido adquirido luego de celebrado el matrimonio (artículo 470 del CCC).

□ Se puede otorgar mediante un Poder a favor de un tercero, el cual debe ser específico para ese fin.

Esto no aplica para el caso de Vivienda Familiar.



LA AUTORIZACIÓN DEBE SER FIRMADA POR AMBOS CÓNYUGES CUANDO SEA NECESARIO EL ASENTIMIENTO.



ASENTIMIENTO CONYUGAL: firma abajo aceptando la venta de la propiedad.

PERSONAS CASADAS. Distintos supuestos.

- ☐ BIEN PROPIO adquirido antes del matrimonio. Vivienda conyugal.
- ☐ Inmueble adquirido durante el matrimonio, pero de DINERO PROPIO.
- ☐ Reinversión del dinero obtenido por la venta de un bien propio.

PERSONAS SOLTERAS. Distintos supuestos.

- ☐ No conviven: no tienen que dar el asentimiento.
- ☐ Conviven: el cónyuge no propietario tiene que dar el asentimiento.



LA AUTORIZACIÓN DEBE SER FIRMADA POR AMBOS CÓNYUGES CUANDO SEA NECESARIO EL ASENTIMIENTO.



¿QUÉ DOCUMENTACIÓN NECESITO PARA DAR DE ALTA UNA PROPIEDAD?

PERSONAS JURÍDICAS

Se pide la misma documentación que para el caso de una Persona Física, con los siguientes adicionales:

- ☐ Estatuto
- ☐ Acta de designación de Autoridades



SIN ESTA DOCUMENTACIÓN NO SE ACTIVARÁ LA PROPIEDAD!



¿QUIÉN DEBE FIRMAR LA AUTORIZACIÓN?

- ☐ EL PROPIETARIO
- ☐ EL CORREDOR INMOBILIARIO

¡EL ASESOR NO FIRMA NINGUNA DOCUMENTACIÓN!!

Solicitar MODELOS DE AUTORIZACIÓN.



EL ÚNICO DOCUMENTO QUE PODRÍA FIRMAR UN ASESOR ES EL “RECIBO DE ASESOR”.



TIPOS DE PODERES

- DE ADMINISTRACION: permiten que puedan alquilar una propiedad
- DE DISPOSICION: permiten que se pueda vender una propiedad



PRESTAR ATENCIÓN SI EL PODER ES GENERAL O PERMANENTE.



PODERES

- Alguna de las partes puede estar representada por un Tercero, mediante un Poder.
- Más allá de que el poder sea General o Específico, para poder vender el mismo le tiene que dar al Tercero la facultad de **DISPONER**.
- Extinción:
 - Muerte de quien otorga el poder o del apoderado
 - Revocación o renuncia
 - Pérdida de capacidad de quien otorga el poder o del apoderado
 - Se lleve a cabo el acto para el cual fue creado
- Si fuera irrevocable, deberá estar determinado para un negocio puntual, limitado a un cierto tiempo y un interés legítimo.



PRESTAR ATENCIÓN SI EL PODER ES GENERAL O PERMANENTE.



DONACIÓN

- Hay donaciones de padres a hijos y donaciones a terceros (por ej. abuelos a nietos, tíos solteros a sobrinos, de una persona a otra por vínculos afectivos, etc.)
- El 16/12/2020 se publicó la ley 27.587 que modifica algunos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, relacionados con las **donaciones de padres a hijos**.
- **ANTES** → los inmuebles donados (todos) quedaban en una situación "OBSERVABLE", ya que luego podían ser reclamados por herederos dentro de una sucesión, y perdían valor comercial o dejaban de ser aptos como garantía bancaria.
- **ANTES** → quedaban **observables durante 10 años desde la donación o 5 años desde la muerte** del donante. El bien quedaba indisponible y nadie quería comprarlo.



EN CASO DE UNA DONACIÓN REVISAR CON EL MARTILLERO.



DONACIÓN

- **AHORA** → si se vende un bien recibido en **donación de padres a hijos, no afecta al que lo compra.**
- Opciones de donación gratuita de inmuebles ("adelantos de herencia"):
 - Donar un bien a todos los hijos por partes iguales en condominio
 - Donar un inmueble a cada hijo en diferentes momentos
 - Donar sólo la "nuda propiedad", reservándose el derecho real de USUFRUCTO vitalicio (uso y goce: si hay que vivir, vivo yo, si hay que alquilar, lo alquilo y cobro yo). Si renuncia en vida o fallece el usufructuario (el dueño del inmueble que lo donó), no entra el inmueble en sucesión.
- **AHORA** → las donaciones a terceros quedan igual que antes, observables.



EN CASO DE UNA DONACIÓN REVISAR CON LAURA.



¿QUÉ DEBO HACER CON LA DOCUMENTACIÓN?

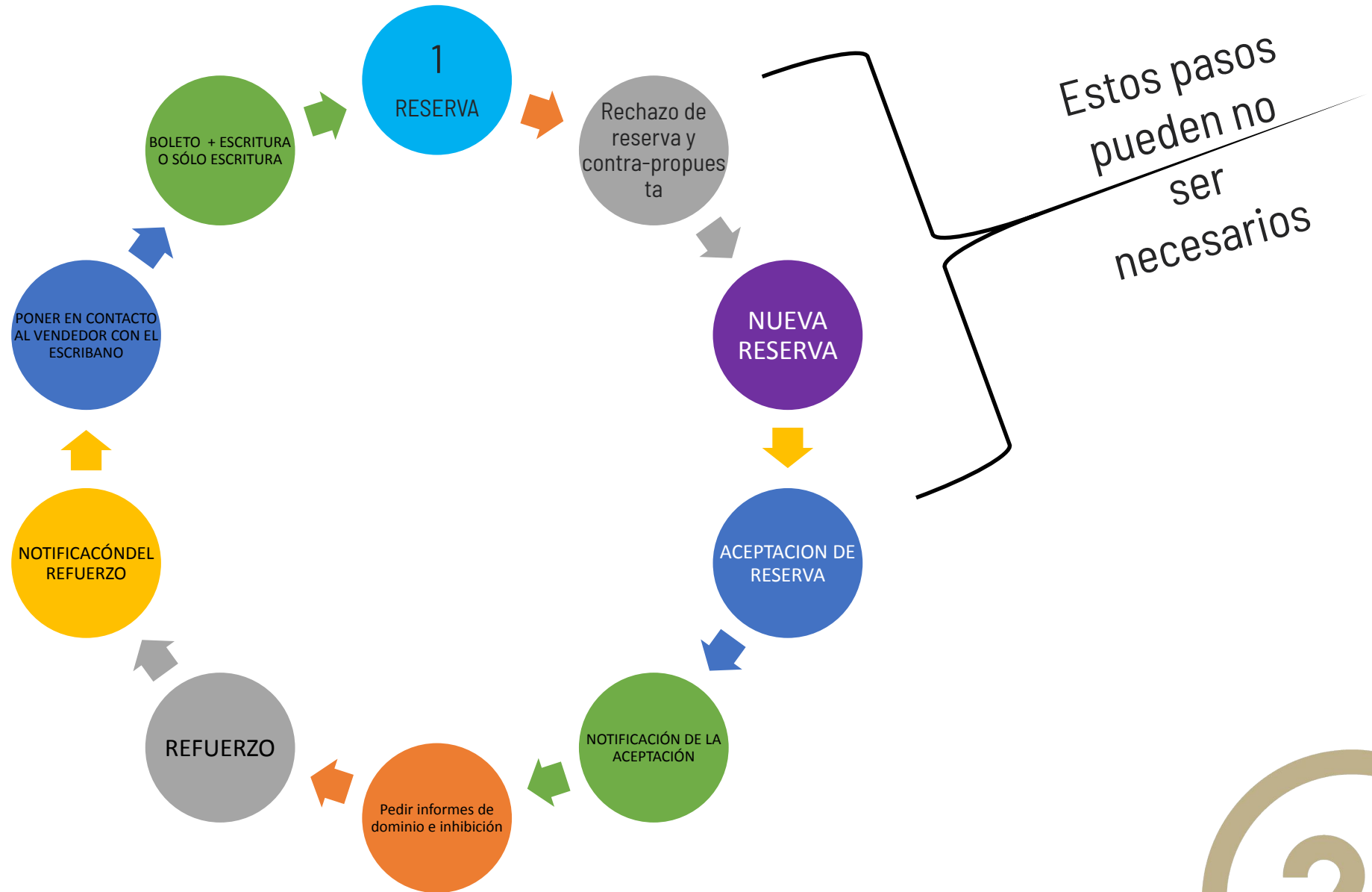
- Armar un archivo personal o legajo de cada propiedad.
- Subir la documentación en el 21 OnLine, especialmente la AUTORIZACIÓN y la ESCRITURA.



SUBIR LA ESCRITURA EN ORDEN AL SISTEMA, POR FAVOR!!



¿CUÁLES SON LOS PASOS EN DETALLE, EN LA VENTA DE UNA PROPIEDAD?



¿QUÉ DEBE PONERSE EN LA RESERVA?

- ❑ Datos del ofertante
- ❑ Suma de dinero que entrega como reserva (generalmente u\$s 1000)
- ❑ Mencionar que es ad referéndum de la aprobación del propietario
- ❑ Poner con exactitud el inmueble sobre que recae la reserva
- ❑ El precio ofrecido y la forma de pago. Ejemplo: 100% en la escritura traslativa de dominio. Otra opción: 30% al boleto y 70% en la escritura.
- ❑ Plazo de vigencia de la reserva: 45 a 60 días.
- ❑ Fecha aproximada de celebración del boleto o escritura, según lo que se puso antes
- ❑ Quién elige al escribano (por usos y costumbres: el comprador)
- ❑ Quién elige el lugar de escrituración (por usos y costumbres: el vendedor)
- ❑ Poner si va a ser en CABA
- ❑ Comisión del corredor inmobiliario
- ❑ Aclarar si quedan los aires acondicionados (u otros muebles y elementos decorativos), poniendo la cantidad

**NUNCA PONER LA
PALABRA "SEÑA"**



RESERVAS CONDICIONADAS

Las reservas pueden estar **condicionadas a distintos supuestos**, que se deben cumplir, para avanzar en el proceso de la venta:

- ☐ A la aprobación de un crédito hipotecario
- ☐ A reubicación: que el vendedor compre un inmueble
- ☐ Alguna cláusula específica de un arreglo a realizar o que observe la propiedad una persona de confianza y apruebe la compra.

Siempre se tiene que **poner el plazo de tiempo que se espera** para que se cumpla esta condición y qué sucede si la condición no se cumple:

- ☐ Se devuelve el dinero entregado al reservante o
- ☐ Se acuerda entre las partes un nuevo plazo



RESERVAS

- ☐ Idealmente, en la oficina, ya que las mismas llevan la firma del Corredor Inmobiliario.
- ☐ Primer paso: Reserva
- ☐ Segundo paso: Negociación
- ☐ Tercer paso: Aceptación
- ☐ Cuarto paso: Notificación

SI NO ESTÁN TODAS LAS FIRMAS, NO TENEMOS NADA!!



EL ASESOR NUNCA DEBE FIRMAR UNA RESERVA!!!



RESERVAS



Vuelta de Obligado 2286, CABA
Tel. 7511-3413
contacto@c21faerman.com.ar
www.c21faerman.com.ar

RESERVA DE COMPRA AD REFERENDUM

RECIBIMOS de **JUAN MANUEL BASTARDO** DNI 28.460.727 con domicilio en MANUELA 8 piso A, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en adelante “**EL DADOR DE LA RESERVA**”, la suma de U\$S 1000.- (DÓLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES UN MIL.) en efectivo, imputada a reservar y ofertar precio del inmueble sito en **AV. JUAN B. JUSTO 2428/2430 unidad funcional VEINTICUATRO ubicada en el OCTAVO PISO.** NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción: 18, Sección: 31, Manzana: 9, Parcela: 3.-

Sirviendo el presente de recibo por dicha suma, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Que esta venta se realice por el monto total de **DÓLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES CINCUENTA Y SEIS MIL (U\$S 56.000.-)** que “**EL DADOR DE LA RESERVA**” declara poseer y se compromete a entregar las sumas establecidas en moneda **DÓLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES** al momento de la firma de escritura traslativa de dominio. _____



RESERVAS

2. La posesión se otorgará libre de ocupantes y/o intrusos. Así mismo, será condición esencial que la parte **VENDEDORA** no se encuentre inhibida para disponer de sus bienes, ni el inmueble tuviere embargo o restricción alguna. -----
3. Se deja expresa constancia que la presente reserva se toma **AD REFERENDUM**, por ende, la presente reserva se encuentra sujeta a la aceptación de la parte **VENDEDORA por el plazo de 5 días hábiles.** Una vez vencido dicho plazo **“EL DADOR DE LA RESERVA”** se compromete a notificarse dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas si la oferta ha sido aceptada. En caso de que el propietario, en ese término, no aprobare la operación, se devolverá a **“EL DADOR DE LA RESERVA”** la suma íntegra recibida como reserva sin corresponderle indemnización alguna, quedando desde la fecha del rechazo la propiedad disponible para seguir siendo comercializada. Para el caso de que la parte **VENDEDORA** realizara una contra oferta, **“EL DADOR DE LA RESERVA”** se compromete a brindar una respuesta dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas, entendiéndose su silencio como negativa, quedando a partir del cumplimiento del plazo la suma íntegra recibida como reserva a su disposición, y la propiedad liberada para continuar siendo comercializada no correspondiéndole indemnización alguna a las partes. En caso de conformar en forma definitiva, la presente reserva de compra, **“EL DADOR DE LA RESERVA”** se



RESERVAS

compromete a realizar un refuerzo del 5% del valor de compra y cumplir íntegramente lo acordado en la presente y la **VENDEDORA** a entregar en el plazo de 7 días toda la documentación necesaria para los estudios que el Escribano interviniente realizara, como así también de toda la documentación que dicho profesional requiriera, estableciendo las partes que con la aceptación de la reserva y su notificación, la misma quedará firme, por lo que: A) Si el que se arrepiente o desistiere de efectuar la compra fuese “**EL DADOR DE LA RESERVA**”, éste perderá los importes entregados los cuales serán dados a la parte **VENDEDORA**, con la única salvedad que los títulos de la propiedad a vender no sean perfectos (según el escribano interviniente), por lo cual se reintegrará la reserva entregada a “**EL DADOR DE LA RESERVA**”, sin otra consecuencia legal. B) Si el que se arrepiente fuera la parte **VENDEDORA** luego de haber prestado conformidad al presente, deberá restituir el monto de la reserva, con más el cien por ciento de dicho importe lo cual será entregado a “**EL DADOR DE LA RESERVA**.”



RESERVAS

4. La escritura traslativa de dominio será dentro de los 45 días a contar desde la aceptación de la presente reserva. -----
5. “**EL DADOR DE LA RESERVA**” reconoce a favor de **Laura Verónica Faerman CUCICBA 7436**, por su gestión comercial y honorarios, el importe equivalente al 4% (cuatro por ciento), más IVA, del precio de venta establecido en el punto 1. del presente instrumento. Dichos honorarios deberán ser abonados al momento del Boleto de Compraventa o de la escritura traslativa de dominio (lo que suceda primero). -----
6. El escribano interviniente en esta operación será elegido por la parte compradora y el lugar donde se realice la operación será elegido por la parte vendedora dentro del ámbito de CABA. -----
7. Queda establecido que el precio de venta como así también los honorarios correspondientes por la intermediación inmobiliaria se abonarán en **DÓLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES**, no aceptándose ningún otro medio o forma de pago, en consecuencia “**EL DADOR DE LA RESERVA**” hace expresa renuncia a la aplicación del art. 765 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, y/o invocar imposibilidad, y/o fuerza mayor, y/o caso fortuito, y/o imprevisión en los términos del art. 1091 del código citado. -----

RESERVAS

8. Una vez conformada la presente reserva, si alguna de las partes desistiera de realizar la operación inmobiliaria, la parte incumplidora abonará a **Laura Verónica Faerman** el total íntegro de los honorarios pactados con ambas partes en el punto 5. del presente y en la autorización de venta de fecha 26 de junio, en concepto de indemnización.-----
9. Se deja constancia que los gastos de la presente operación serán soportados por "**EL DADOR DE LA RESERVA**" y la parte **VENDEDORA** de acuerdo a los usos y costumbres.
10. La corredora Responsable en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la presente operación es la Sra. Laura Verónica Faerman, C.U.C.I.C.B.A. Mat N° 7436, domiciliada en Vuelta de Obligado 2286, CABA.-----
11. A todos los efectos legales, las partes firmantes constituyen domicilios en los arriba enunciados, resultando válidas todas las notificaciones que se cursen a dichos domicilios hasta tanto no se notifique fehacientemente su modificación, y se someten ante cualquier diferendo que pudiera surgir del presente, o de sus documentos conexos o adendas a la jurisdicción de la Justicia Nacional en lo Civil en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. ----
En prueba de conformidad con los términos del presente, se suscriben dos ejemplares, de igual tenor y al mismo efecto, recibiendo cada parte el suyo, en la Ciudad de Buenos Aires, a los 25 días del mes de agosto del 2020. -----



ACEPTACIÓN DE OFERTA DE COMPRA RESERVA

Buenos Aires de de 2020

En mi carácter de propietario y vendedor del inmueble sito en
....., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, acepto y
conformo la propuesta de compra formulada en fecha de de 2020 por la
suma de **U\$S** (**DÓLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES**
.....).

Asimismo, me notifico, acepto y conformo las condiciones generales y particulares de la
operación y todas las obligaciones a mi cargo. Tomo conocimiento de la oferta que figura
al dorso y doy a la misma mi plena conformidad, aceptando el precio y condiciones de
venta.



NOTIFICACIÓN DADOR DE LA RESERVA

Buenos Aires de de 2020

En mi carácter de "DADOR DE LA RESERVA" del inmueble sito en....., de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, me notifico DE LA CONFORMIDAD Y ACEPTACION del titular del inmueble anteriormente mencionado, de la propuesta de formulada con fecha de de 2020 sin objeción alguna, confirmando el negocio causal sin observaciones ni limitaciones y acordando los efectos de seña. Conste.-----



REFUERZOS

- ❑ ¡Sólo se toman una vez que tengamos los INFORMES DE DOMINIO E INHIBICIÓN!
- ❑ Deben tomarse en la oficina, ya que los montos suelen ser importantes y se necesita la firma de la Corredora Inmobiliaria.

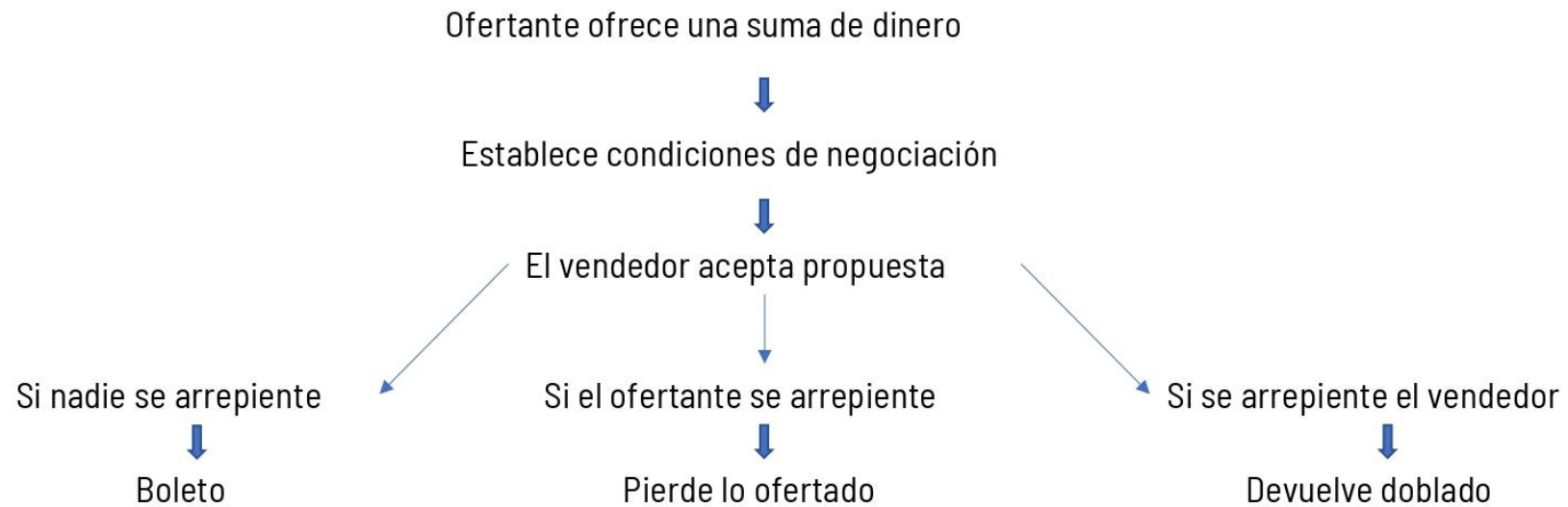


ENTREGAR EN LA OFICINA EL DINERO Y COPIAS DE LAS RESERVAS Y LOS REFUERZOS.



¿QUÉ SUCEDE SI ALGUIEN SE ARREPIENTE?

Oferta y boleto



CERTIFICADOS DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Informe de dominio: Cuando lo pide la inmobiliaria. No bloquea embargos ni inhibe a la persona para vender la propiedad a otro. Es una "foto" del momento.

Certificado de dominio: Cuando lo pide el escribano. Bloquea embargos y también inhibe a la persona para vender la propiedad a otro (por 15 días). TRABA MATRÍCULA. FOLIO REAL (FR o FRE). Generalmente, después de la nomenclatura catastral. FR/O (reglamento). / es unidad funcional.

INFORMES DE DOMINIO E INFORME DE ANOTACIONES PERSONALES

☐ URGENTE: 2 a 4 días

☐ NORMAL: 1 semana



UNA ESCRITURA

MATRÍCULA PÚB

N 016986031

1 PRIMERA COPIA - VENTA: GARCIA, Maria Fernanda a/ FERNANDEZ,
2 Cintia del Carmen. RECONOCIMIENTO SERVIDUMBRE. ESCRITURA
3 NUMERO CIENTO CATORCE.- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
4 Capital de la República Argentina, a los treinta días del mes de septiembre
5 del Año Dos mil trece, ante mi, escribana autorizante, COMPARECEN las
6 personas que se identifican y me expresan sus datos personales como se
7 indican a continuación, por una parte, doña Maria Fernanda GARCIA, ar-
8 gentina, nacida el 8 de diciembre de 1975, hija de Fernando Garcia Cruz y
9 de Maria Luisa Castillo, titular del Documento Nacional de Identidad número
10 25.100.556, Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) 27-25100556-
11 2, soltera, domiciliada en Fiorucci 245, Santa Rosa, Provincia de la Pampa,
12 de tránsito aquí; y por la otra parte, doña Cintia del Carmen FERNANDEZ,
13 argentina, nacida el 15 de agosto de 1982, hija de Zacarias Fernandez y de
14 Carmen Vaquera, titular del Documento Nacional de Identidad número 29.
15 668.714, Clave Única de Identificación Laboral (C.U.I.L.) 27-29668714-1,
16 soltera, domiciliada en Camino General Belgrano 2947 Torre 22 planta baja
17 A, Lanús Este, Provincia de Buenos Aires, de tránsito aquí. La identidad de



M.J. - R.P.J.
22 OCT 2013 12:23
D E00575103

19 declaran actuar por derecho propio. CONVIENEN: PRIMERO: Doña Maria
20 Fernanda GARCIA - en adelante la parte "vendedora" VENDE a doña Cin-
21 tia del Carmen FERNANDEZ -en adelante indicada como la parte "compra-
22 dora" - la UNIDAD FUNCIONAL número CIENTO CINCUENTA Y UNO ubi-
23 cada en el TERCER PISO del edificio sito en la zona norte de esta Ciudad,
24 con frente a la calle SUIPACHA números NOVECIENTOS VEINTIUNO,
25 NOVECIENTOS VEINTITRES, NOVECIENTOS VEINTICINCO y NOVE-



N 016986031

CIENTOS VEINTISIETE entre las calles Marcelo T. de Alvear y Paraguay,
con las medidas, linderos, superficie y demás circunstancias individualizan-
tes que surgen de sus títulos antecedentes, y de la modificación de RE-
GLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION otorgado por escri-
tura pública del 1 de junio de 1978 pasada al folio 753 del Registro Notarial
507 de esta Ciudad. La unidad objeto de este acto tiene entrada común por
el número 921 de la calle Suipacha y consta de las siguientes superficies:



... y consta de las siguientes superficies:

cubierta de cuarenta y dos metros un decimetro cuadrado, semicubierta de
dos metros setenta y seis decímetros cuadrados y descubierta de treinta y
nueve metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados, lo que hace una SU-
PERFICIE TOTAL de OCHENTA Y CUATRO METROS VEINTICINCO
DECIMETROS CUADRADOS, correspondiéndole un PORCENTUAL de
SESENTA Y CUATRO centésimos por ciento, en cuya proporción se inclu-
yen en esta venta el terreno y demás bienes comunes que surgen del cita-
do Reglamento de Copropiedad y Administración. NOMENCLATURA CA-
TASTRAL: Circunscripción: 20; Sección: 3; Manzana: 27; Parcela: 19A.
PARTIDA INMOBILIARIA: 1.705.681 (DV 05). VALUACION FISCAL: \$ 55.
898,35 V.I.R. \$ 268.522,29. SEGUNDO: El precio total convenido de la pre-
sente venta es de QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS que la parte "ven-
dedora" declara, por ante la autorizante, doy fe, recibirlo íntegramente en
este acto de manos de la parte "compradora" en efectivo sirviendo el pre-
sente de suficiente recibo y carta de pago en forma por el precio total.



VENDEDOR - COSTOS DE ESCRITURACIÓN A PAGAR EN ESCRIBANÍA AL HACER ESCRITURA

ESTUDIOS DE TITULOS

Es un análisis de 20 años para atrás, donde se ve que todo esté perfecto en la escritura.

LIQUIDACIÓN DE RETENCIONES Y PAGOS LIBERACIONES CABA

El escribano cobra un monto de honorarios por retener los impuestos de Sellos e ITI.

CONFECCIÓN Y DILIGENCIAMIENTO DE CERTIFICADOS

El monto por "Certificados del Registro de la Propiedad" varía según la cantidad de certificados necesarios: si son varios propietarios, si la propiedad tiene unidades complementarias con escritura independiente, etc.



VENDEDOR – TRÁMITES CON COSTO ADICIONAL

- Cancelación de usufructo (por fallecimiento de la persona o revocación)
- Cancelación de hipoteca
- Embargos caducos que no se habían levantado



IMPUESTOS

Impuesto a la Transferencia Inmobiliaria (ITI)

- Lo paga el vendedor.
- Si la fecha de adquisición del inmueble es anterior al 31/12/2017, abonará el 1,50% del valor de escrituración.
- Alcanza a aquellas propiedades escrituradas antes del 1 de Enero de 2018.
- En caso de tratarse de reemplazo de vivienda, puede tramitarse la exención (sólo si vende su única vivienda o terreno para adquirir o construir (dentro del término de un año) una propiedad destinada a casa-habitación propia).
- Si tiene más propiedades inmuebles, siempre paga ITI.

Impuesto a las Ganancias

- Lo paga el Vendedor.
- Es igual al 15% de la diferencia entre el valor de escrituración al vender y el valor de escrituración al comprar.
- Alcanza a aquellas propiedades escrituradas a partir del 1 de Enero de 2018.
- En caso de tratarse de reemplazo de vivienda, puede tramitarse la exención (sólo si vende su única vivienda o terreno para adquirir o construir (dentro del término de un año) una propiedad destinada a casa-habitación propia).
- Si tiene más propiedades, siempre paga Impuesto a las Ganancias.



SI EL VENDEDOR TIENE MÁS DE UNA PROPIEDAD, SEGURAMENTE DEBA PAGAR ESTOS IMPUESTOS.



IMPUESTOS

Impuesto a los Sellos

- Es igual al 3,60% del valor de escrituración.
- Por Usos y Costumbres, pagan 1,80% cada parte.
- Si la propiedad es a estrenar (primera escritura), el comprador paga todo el impuesto, el 3,6%.
- Si el comprador no cuenta con otra propiedad, el impuesto tiene una exención de hasta \$5.000.000. Es para vivienda única, familiar y de ocupación permanente.
- En Provincia de Buenos Aires no hay ningún tipo de exención.

Ejemplo sin otra propiedad

- Valor de escrituración= \$6.000.000
- Exención= \$5.000.000
- Base Imponible= \$1.000.000
- Total Impuesto= \$36.000



CUANTO PAGA CADA PARTE DEL IMPUESTO PUEDE SER UN TEMA DE NEGOCIACIÓN.



HONORARIOS MÍNIMOS

RESIDENCIAL

- Vendedor ideal: 3%
- Vendedor mínimo: 2%
- Vendedor mínimo desarrollos: 1%
- Comprador mínimo: 4%
- Alquiler CABA (paga sólo el propietario): 4,15% del total del contrato
- Alquiler CABA temporario (pagan inquilino y propietario): Entre el 10% y el 20% el inquilino. Y entre el 4% y el 10% el propietario. Ejemplos: 20-5 / 20-4 / 15-10 / 10-10.
- Alquiler GBA (inquilino): 5% del total del contrato
- Alquiler GBA (propietario): ideal 1 mes, mínimo ½ mes



CUALQUIER BAJA EN LAS COMISIONES MÍNIMAS, SON ABSORBIDAS POR EL ASESOR!!



HONORARIOS MÍNIMOS

COMERCIAL

- Vendedor ideal: 3%
- Vendedor mínimo: 2%
- Comprador ideal: 5%
- Comprador mínimo: 4%
- Alquiler (inquilino): 5% del total del contrato
- Alquiler (propietario): ideal 1 mes, mínimo ½ mes



CUALQUIER BAJA EN LAS COMISIONES MÍNIMAS, SON ABSORBIDAS POR EL ASESOR!!



BOLETO

¿Es necesaria la participación de un escribano en el boleto?

- No, pero recomendable.

¿Qué validez legal tiene el boleto?

El boleto de compraventa es un instrumento privado, que tiene lugar sólo entre las partes del contrato, sin intervención del Estado. Es un compromiso de las partes a transmitir el bien en determinadas condiciones, pero no hace a la transmisión misma. No asegura que el comprador adquiera finalmente la propiedad. Innumerables son los juicios por incumplimientos en boletos de compraventa, que muchas veces culminan con la imposibilidad de escriturar, ya sea porque quien firmó el boleto no era en verdad el dueño o porque no se encontraba en condiciones de transmitir el inmueble, tanto por inconvenientes respecto de su persona como de sus bienes.

¿Dónde se realiza?

- Si es con firma certificada, en la escribanía.
- Si es con firma sin certificar, en la oficina (o en un banco).



PARA QUE EL BOLETO PUEDA SER UTILIZADO JUDICIALMENTE, MÍNIMAMENTE TIENE QUE TENER FECHA CIERTA.



EXPOSICIÓN EN LAS REDES SOCIALES

HABLAR SIEMPRE EN PLURAL

- ❑ Siempre hacer referencias a la Oficina.
- ❑ Es aconsejable incluir en forma automática que todas las operaciones son realizadas a través de un Corredor matriculado.
- ❑ NO hay que hacer afirmaciones a título personal como: TASO, VENDO, ETC.



RECORDAR QUE QUIEN COMERCIALIZA ES EL CORREDOR, NO EL ASESOR!!



Enmiendas de documentos.

- No debemos tachar y seguir escribiendo como si nada sucediera. Siempre que tachamos, o arreglamos un documento (autorización, reserva, etc.) hay que enmendarlo.

Testar: es tachar. En el caso practico, significa que se consignó en el documento algo de más que debe ser eliminado.

Por ende, la forma de proceder es testar o tachar y luego al finalizar el documento se debe poner

“Testado: (lo que haya sido testado) NO VALE y se firma

Por **ejemplo:**

Intervengo en un documento como firmante, mi nombre correcto es

Maria Veronica Pagola y en el mismo se puso Maria Veronica **Veronica** Pagola

Y al finalizar el documento se pone: Testado “Veronica” no vale



Enmiendas de documentos.

Enmendar: significa corregir. Aca se borra la palabra o frase mal escrita y se sobreescribe, y se consigna al final del documento, Enmendado “la palabra o frase bien escrita” vale y se firman

En el mismo **ejemplo** anterior se puso Mara Veronica Pagola, se borra Mara y se pone encima Maria.
Al final se indica; Enmendado. “Maria” Vale y se firman

Interlinear: significa en la práctica que hemos omitido algo que debemos incorporar en el documento y no hay espacio para agregarlo en la misma linea.

O sea que ahi se debe poner una barra invertida en el lugar de la palabra faltante y agregarlo por encima del renglon.
Al final del documento se pone: Interlineado: (la palabra agregada) Vale y se firma

En el **ejemplo** Se omitió Veronica y se puso Maria Pagola, aca en el medio de Maria y pagola se pone una barra invertida y se agrega Veronica. Al final se pone Interlineado: “Veronica” Vale y se firma



Enmiendas de documentos.

También se pueden utilizar combinadas. Por ej: testamos ~~DOLARES~~ y entrelineas agregamos /PESOS/.

Al final del documento vamos a poner:

Lo testado “DOLARES” no vale. Interlineado “PESOS” vale. Y se firma al costado.

