

¿Qué se debe tener en cuenta al **COMPRAR** una propiedad?

JOHAN GALVIS TRIVIÑO, GERENTE GENERAL BIENES RAÍCES JOHAN GALVIS.

Tenga en cuenta que en Colombia un contrato verbal tiene la misma validez que un contrato escrito.

Si es a través de una inmobiliaria o comisionista, se debe cerciorar de que goce de reconocimiento, pero además tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Solicitar el Certificado de tradición, y hacerlo revisar por notario, para verificar que no hay embargos y ningún tipo de proceso sobre el inmueble.

- Hacer siempre, sin excepción, la promesa de compra-venta.

- Verificar que el área que le ofrecen y el área registrada en la escritura, coincidan.

En el momento de hacer la escrituración, se debe contar con:

La escritura.

El certificado de tradición.

Paz y salvos de predial y valorización.

Paz y salvo de

administración, en caso de conjuntos cerrados.

Fotocopia de las cédulas de vendedor y comprador.

Certificado de Cámara de Comercio, en caso de que la compra o venta la realice una sociedad.

GASTOS DE ESCRITURACIÓN

Retención en la fuente, corresponde al 1% del valor por el que se hace la escritura, (a cargo del vendedor).

Gastos Notariales, 50% Vendedor, 50% Comprador.

Registro, corresponde al 2,2% del valor por el que se hace la escritura (únicamente en el Quindío). A cargo del comprador.

TIPOS DE NEGOCIO

Compra-venta: Se entiende como el caso en el que el vendedor recibe la totalidad del pago en dinero, o donde recibe más



El certificado de tradición y la escritura del inmueble son fundamentales a la hora de comprar alguna propiedad, revisando que todo esté en orden, para lo que se recomienda estar bien asesorado.

del 50% en dinero y el resto en bienes.

Permuta: Se entiende como el caso donde la forma de pago es en bienes y dinero, donde los bienes exceden el monto del dinero.

COMISIONES

Aunque la actividad inmobiliaria en Colombia no está reglamentada, sí existe un estándar mínimo para el pago de comisiones, así: predios urbanos 3%, predios rurales 5%, aunque este porcentaje se puede incrementar, previo acuerdo entre las partes, el cual quedará consignado en el contrato de corretaje.

El pago de comisión corresponde al 3% del valor del negocio, el cual está a cargo del vendedor en caso de que sea una compra-venta.

En caso de permuta donde los dos bienes están consignados para la venta en la misma inmobiliaria, se genera doble comisión, donde cada una de las partes paga la comisión del 3% correspondiente a la venta de su inmueble.

EJEMPLO:

Se vende una propiedad de 500 millones,

donde se recibe un inmueble de 300 millones en parte de pago, —los dos inmuebles estaban consignados a la misma inmobiliaria o comisionista—, y la diferencia en efectivo. En este caso se genera una doble comisión, donde el vendedor de la propiedad de 500 millones paga el 3% sobre el valor de la propiedad. Y el comprador, quien da en pago la propiedad de 300 millones, paga también el 3%.

En caso de permuta donde el inmueble en venta está consignado y el otro no, se puede pactar en común acuerdo el pago de la comisión al 3% del bien de mayor valor y se paga entre las dos partes.

EJEMPLO:

Se vende un edificio de 400 millones de pesos, donde el comprador entrega en parte de pago una casa de 250 millones y el resto en efectivo, la comisión que se genera será del 3% sobre el predio de mayor valor y se paga según acuerdo entre las partes.

" Invierta en el Quindío "



Simón Vélez
Ecovillas Horizonte Verde



JOHAN GALVIS
BIENES RAÍCES

Nueve años de experiencia asesorando a personas que quieren hacer del Quindío parte de su proyecto de vida.

" Las propiedades más exclusivas del Eje Cafetero "

Garantizamos la buena tradición de nuestros inmuebles.



Venta de proyectos Exclusivos
Ecovillas Horizonte Verde
Arq. Simón Vélez



Venta de Casas Campestres



Venta de Fincas

Celular: 313 797 00 75 - 321 882 72 33 Email: gerencia@johangalvis.com

www.johangalvis.com