

.domo-housing.

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA REALIZAR UNA VENTA Y COMPRA

De la parte vendedora:

- a) Escritura de propiedad de la casa.
- b) Recibos y pagos del impuesto predial y del agua (este último debe haberse pagado por lo menos los últimos cinco años).
- c) Si la propiedad se adquirió estando casado, acta de matrimonio e información general de los vendedores (nombre completo, lugar y fecha de nacimiento, estado civil, dirección, ocupación, comprobante de situación fiscal, RFC, CURP y comprobante de domicilio).
- d) En caso de ser un departamento, la escritura donde se registró el régimen, reglas del condominio y comprobante de no adeudos por cuotas de mantenimiento, (en caso de primera venta, comprobante de alineación y número oficial, licencia de construcción, aviso de terminación de obra o regularización, además de la tabla de valores y propiedad en copropiedad y anexos de la escritura del régimen), finalmente.
- i) Documentos donde acrediten que es una casa, si es el caso.

De la parte compradora:

- a) Nombre completo, lugar y fecha de nacimiento, estado civil, dirección, ocupación, certificado de situación fiscal (RFC), CURP y comprobante de domicilio.
- b) Si es una entidad legal, los estatutos sociales y, en su caso, un instrumento que indique los poderes del representante e información general sobre él/ella.
- c) Si es extranjero, es necesario solicitar un permiso de compra al Ministerio de Relaciones Exteriores a través del notario.

Además de lo anterior, en caso de que la entidad legal sea extranjera, es necesario proporcionar la siguiente documentación:

- a) Documento donde se evidencie la incorporación de la entidad legal, debidamente traducido, notariado y apostillado.
- b) Documento donde se indiquen los poderes de los apoderados que representan a la entidad legal, debidamente traducido y apostillado.
- c) Datos de inscripción en el Registro Público de Comercio de la entidad legal.
- d) En caso de estar registrado en el Registro Federal de Contribuyentes, proporcionar comprobante de situación fiscal (RFC), en caso de no estar registrado, proporcionar los datos del país donde tributan, cualquiera de los dos documentos no debe ser mayor a tres meses.
- e) Identificación oficial válida de los representante(s), así como su información general, es decir, nacionalidad, estado civil, domicilio, ocupación, CURP y comprobante de situación fiscal (RFC).

COSTOS NOTARIALES: (corresponden a la parte compradora)

Honorarios notariales: En México, las transacciones inmobiliarias deben realizarse a través de un notario público y los honorarios suelen estar entre el 6% y el 7% del precio de venta de la propiedad. Estos honorarios cubren los aspectos legales de la transacción y el registro de la propiedad e incluyen:

- a) Tasas de registro en el registro público de la propiedad.
- b) ISAI o impuesto sobre adquisición de inmuebles que el notario paga directamente al gobierno.
- c) Costo de cierre o honorarios legales administrativos para que el notario redacte y revise documentos y las escrituras.
- d) Avalúo de la propiedad necesario para determinar el valor de la propiedad a fin de definir el impuesto de adquisición.
- e) El folio de la propiedad y el certificado libre de gravámenes.

Otros costos a considerar:

- a) Los seguros contra incendios, terremotos y otros desastres naturales son aproximadamente el .04% anual del valor del apartamento.
- b) En general, las tasas del impuesto predial en la Ciudad de México tienden a oscilar entre el 0.25% y el 1.2% del valor catastral de la propiedad. Es importante señalar que el valor catastral no es lo mismo que el valor de mercado de la propiedad. Es una evaluación realizada por las autoridades fiscales que se usa como base para calcular el impuesto predial y suele ser mucho menor que el valor de mercado.