

COMPRAVENTA

Contratos y Operaciones Patrimoniales

Descripción

Es el acto jurídico por el cual una parte llamada vendedor, transfiere a la otra llamada comprador la propiedad de un bien determinado, obligándose ésta última al pago de un precio cierto y en dinero.

Requisitos

- Autorización que debe otorgarnos el propietario para presentar el primer aviso preventivo
- Testimonio de la escritura de propiedad.
- Boleta predial del año en curso.
- Constancia de no Adeudo de Predial.
- Constancia de no Adeudo de Agua.
- Ultimo pago de agua.
- Si el predio no está ubicado en el Municipio de Puebla, se requiere de croquis de ubicación con coordenadas UTM y fotos.
- VENDEDOR Y COMPRADOR: Datos personales, identificación, CURP, acta de nacimiento, constancia de situación fiscal actualizada, comprobante de domicilio y acta de matrimonio (si aplica).
- El precio de la compraventa y su forma de pago.
- Para el caso de ser casa habitación, comprobantes de habitación para el efecto exentar el Impuesto Sobre la Renta del vendedor, como lo son: pago de la luz o pago del servicio telefónico estos deben contener la cadena del RFC., o estados de Cuenta Bancarios o de tiendas departamentales.

Cuando interviene PERSONA MORAL: Constitutiva, modificaciones al acta, poder del representante

legal, constancia de situación fiscal de la empresa, ultima declaración anual y mensual de impuestos.

Del REPRESENTANTE LEGAL: constancia de situación fiscal actualizada, identificación, CURP y comprobante de domicilio.

Trámite

Trámites previos y generalmente requeridos para su escrituración:

- Primer aviso preventivo, y Certificado de Libertad de Gravámenes
- Visita de los valuadores al predio
- Avalúo Catastral para determinar el pago de sus impuestos
- Uso del Suelo para escriturar

Trámites posteriores y generalmente realizados para perfeccionar su escrituración:

- Segundo aviso preventivo
- Avalúo Catastral para regularizar el Registro Catastral
- Entero de los Impuestos de Adquisición de Bienes Inmuebles
- Pago de Derechos de Registro
- Entero del Impuesto Sobre la Renta, ya sea por enajenación de bienes o por adquisición de bienes
- Inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.
- Aviso a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (Ley Federal para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita)

Tiempo estimado para firma: 15 días

Tiempo estimado para entrega del testimonio: 6 meses