

## ¿Cuánto dinero recibo al vender mi propiedad?

No se sorprenda si al vender una propiedad recibe menos dinero que el esperado. Esto suele suceder porque cometemos errores al calcular el sobrante de la venta. ¿Se imagina aceptar una oferta de compra sin saber cuáles son los costos reales en la transacción?

Veámos como podemos evitar estos errores:

- Primero debemos determinar cuáles son los posibles gastos relacionados a la venta, conocidos como gastos de cierre. ¿Se sorprende pensar que cuando usted vende paga por esa partida? Esto es una realidad. Los gastos relacionados a la venta de la propiedad que le correspondería pagar son los siguientes:
  - A. **Contribuciones a pagar de la ganancia de capital realizada.** Si usted fuera dueño de la propiedad por seis meses o más y la vende, podría estar sujeto al pago de contribuciones sobre la ganancia realizada.
  - B. **Contribuciones sobre la propiedad inmueble.** Si usted no tiene derecho a la exoneración contributiva de \$15,000.00, el día de la otorgación de la escritura de compraventa deberá pagar contribuciones sobre la propiedad inmueble adeudada de años anteriores, así como la del año fiscal corriente.
  - C. **Honorarios de abogados.** Gastos de otorgamiento de la escritura de compraventa y la primera copia serán por cuenta del vendedor, salvo pacto en contrario.
  - D. **Cancelación de hipoteca existente.** Esto incluye los honorarios de abogado para cancelar cualquier hipoteca existente, así como los derechos de inscripción que se deberán pagar al Registro de la Propiedad para que en su día se inscriban la cancelación de la hipoteca.
  - E. **Saldo de hipoteca existente.** Existe una gran diferencia entre saldar la hipoteca y cancelarla. El saldo es el pago del balance adeudado a la institución bancaria, pero esto no significa que en el Registro de la Propiedad no exista el gravamen. Para que el Registrador de la Propiedad tome conocimiento de que usted saldó la hipoteca es necesario hacer una escritura de cancelación de hipoteca la cual conlleva el pago de honorarios de abogados y derechos de inscripción.
  - F. **Comisión del Corredor de Bienes Raíces.** La ley no establece una comisión fija para el Corredor de Bienes Raíces por lo que la comisión será la que usted acuerde con el Corredor.
  - G. **Cuotas de mantenimiento, derramas y primas de seguro pendientes de pago.** Según la Ley de Condominios el pago de las cuotas de mantenimiento, derramas y primas de seguro son obligatorias desde el momento en que se adquiere la propiedad. Quien sea el titular a la fecha en que el Consejo de Titulares apruebe la derrama, es el que tiene la obligación del pago.
- Luego de analizar la cuantía de los gastos descritos anteriormente estamos listos para determinar la cantidad real que recibiremos en el momento de la venta. Este análisis es sumamente importante, porque usted ¡NO! debe aceptar una oferta de compra sin estar consciente de cuáles son sus gastos. El conocerlos, le ayudará a una mejor negociación con el comprador, así que a la hora de vender asesórese con un experto.