



MERCADO en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

04 de Noviembre – 2016

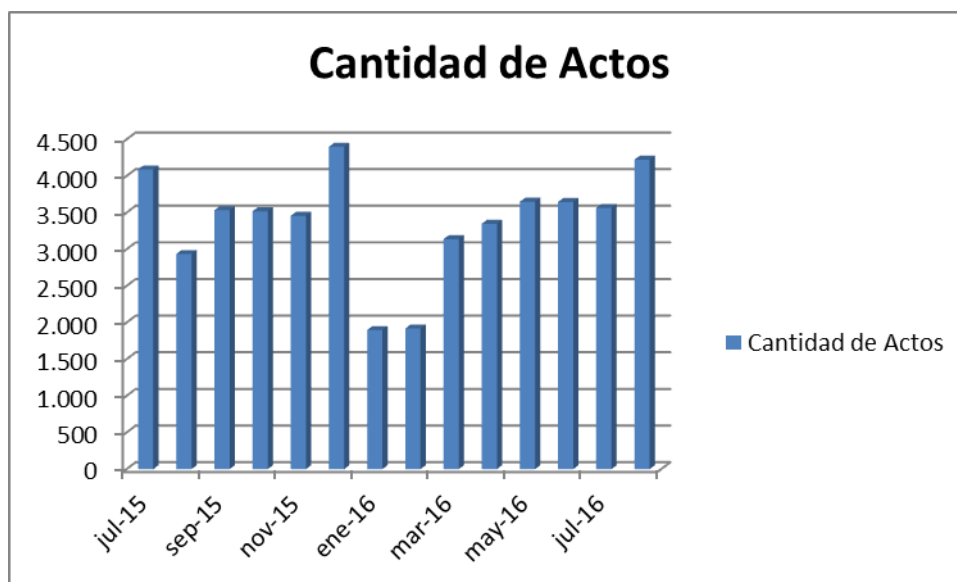
Informe N° 1

Nuestra misión es atender las exigencias de un mercado cada vez más competitivo, aplicando metodologías y sistemas con base en una exigente capacitación continua que promuevan un cambio innovador como mejoramiento del sistema de negocios. Dado lo cual, a partir de hoy en solo *3 minutos* te informaremos (semanalmente) sobre novedades, como evoluciona el mercado inmobiliario y cualquier otro mercado subyacente que incida en forma directa e indirecta en el sector. Así mismo abordaremos aspectos relevantes en la materia. **TODO ESTO EN SOLO 3 MINUTOS!**

MINUTO UNO: INMUEBLES: MÁS NEGOCIOS Y EXPLOSIVA SUBA DE PRECIOS POR CRÉDITO Y BLANQUEO

El mercado inmobiliario argentino está anotando una generalizada puesta a punto por el blanqueo y la lenta consolidación de los nuevos créditos hipotecarios. La exteriorización de capitales está obligando a los operadores del sector a realizar informes de tasación con precios de mercado y, en consecuencia, **los valores de escrituración, que siempre están lejos de lo que se paga realmente, empiezan a ponerse en línea con la realidad.** Y, al mismo tiempo, personas que no tenían los fondos suficientes como para llegar a la propiedad deseada, ahora empiezan a contar con esa herramienta, los negocios se cierran y las cotizaciones se ponen a tono.

Las escrituras de compraventa de inmuebles ascendieron a 4222 operaciones en Agosto, al anotar un incremento del 44 por ciento en relación con el mismo mes del año pasado. Así lo informó el Colegio de Escribanos porteño ([Visitar web](#)).



Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

Este notable aumento, con ausencia total de suscripciones al bono a 3 años para el blanqueo que venció en fecha próxima pasada, refleja que muchos tenedores de dinero *non santo* optaron por invertir en propiedades antes que pagar la multa, comprar títulos o realizar cualquiera de las otras alternativas para eludir el costo de exteriorizar.

Con lo operado en agosto, la cantidad de escrituras firmadas en los primeros ocho meses de este año llegó a 25.386 operaciones, 13% más que lo firmado en enero-agosto del año pasado. Este número absolutamente positivo y excepcional está en completa contradicción con la parálisis que sufre la industria de la construcción, por lo que los analistas advierten que los actuales precios pueden ser sostenidos por el blanqueo, y que una vez superada la exteriorización se verá un sinceramiento de los precios.

MINUTO DOS: ARGENTINA, ENTRE LOS PAÍSES MÁS CONFIABLES PARA INVERTIR EN EL NEGOCIO INMOBILIARIO

Se destaca en un índice de transparencia para las operaciones de real estate entre los países latinoamericanos por su solidez y su retorno a los mercados internacionales.

La Argentina es el tercer país de Latinoamérica más confiable para invertir en Real Estate, detrás de México y Brasil. Así lo indica el último ranking elaborado por la firma de servicios financieros vinculados al mercado inmobiliario JLL, que evalúa cuáles son los países que proveen los ambientes más favorables para inversores, desarrolladores y usuarios corporativos.

La lista cubre 109 mercados mundiales, y coloca a la Argentina en el puesto número 56 a nivel general, entre los destinos que califica como "semi transparentes" para inversores inmobiliarios. La más alta transparencia inmobiliaria está asociada...[Leer más](#)

MINUTO TRES: CUANTO ESTIMAS QUE PUEDE COSTAR POR IMPUESTOS, GASTOS Y HONORARIOS COMPRAR UN INMUEBLE USADO?

Por los conceptos que seguidamente detallaremos, las previsiones al comprar un inmueble deben ser los que se muestran en el cuadro abajo descripto. Se partió de un ejemplo hipotético en el cual el valor de escrituración, ya sea comprando una casa o un departamento, es de \$1.600.000.

Mirá también: [Inmuebles o Mercados de Capitales – Análisis](#)

Los gastos de inmobiliaria (no se tuvieron en cuenta en el análisis) escribanía y los impuestos que hay que pagar a la AFIP y a la oficina recaudadora de la provincia de Buenos Aires, llegan a encarecer en un 7,82% el valor de la operación para el vendedor y el 5,78% para el comprador.

Una aclaración importante es que si el vendedor reside en la vivienda puede pedir la exención en el pago del ITI (Impuesto a la Transferencia de Inmuebles) a la AFIP si está vendiendo su única vivienda y/o terreno para adquirir o construir -dentro del término de un año- una propiedad destinada a casa-habitación propia. ([Ver Procedimiento de tramitación](#))

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO



MERCADO en 3 minutos

Solución a tus necesidades

<http://estudioinmobiliario.com>

Base de la Operación:	\$ 1.300.000,00	Estimado (*)	VENDEDOR	COMPRADOR
<i>Impuesto a la Transferencia de Inmuebles</i>		1,50%	1,50%	
<i>Impuesto de sellos</i>		3,60%	1,80%	1,80%
<i>Aporte notarial</i>		0,80%	0,80%	0,80%
<i>Sellados de certificados</i>		0,17%	0,17%	0,17%
<i>Diligenciamiento</i>		0,25%	0,25%	0,25%
<i>Liquidac. Liberación</i>		0,48%	0,48%	0,48%
<i>Sellos Matriz Testimonio</i>		0,17%	0,17%	0,17%
<i>Inscripción</i>		0,10%	0,10%	0,10%
<i>Tasa Registral</i>		0,21%	0,21%	0,21%
<i>Honorarios (incluyen IVA)</i>		1,82%	1,82%	1,82%
<i>Agrimensor</i>		0,54%	0,54%	
Erogación Total al Escriturar (%)			7,82%	5,78%
Erogación Total al Escriturar (\$)			\$ 101.610,59	\$ 75.137,88

(*) Valores estimados, pudiendo ser mayores o menores según Escibano interviniente y lugar de celebración

Como conclusión es que la suma de los diversos conceptos se pueden llevar en esta operación \$101.610 para el vendedor y un monto menor, esto es \$75.137 para el comprador. La mitad, aproximadamente son impuestos y el resto gastos inherentes a la operación que van a manos de la escribanía interviniente.

Artículos relacionados

- [Por impuestos, gastos y honorarios, una casa puede costar 10% más](#)

También te puede interesar

- [Porqué se elige invertir en un plazo fijo y perder?](#)
 - [Conviene Ahorrar en Inmuebles en Crisis Económicas](#)
 - [Cuanto se gana por Comprar un Departamento en pozo](#)
 - [VALOR o PRECIO. Diferencia en el mercado inmobiliario](#)
 - [ALTERNATIVAS para no depender de la jubilación](#)
- [Julio Piekarz: "El blanqueo hará subir el precio de los inmuebles"](#)

Master en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias (MDI)
de la Universidad Politécnica de Madrid (España)
y Contador Público Nacional de la UNMDP (Argentina)
COMPANY GUSTAVO RUBEN

Master en Administración de Empresas (MBA) de la UNMDP
Ing. Industrial y Mecánico de la UNMDP
COMPANY SERGIO ALEJANDRO