

GUIA DE PROCEDIMIENTO PROCESO DE COMPRA o VENTA 2018

FINCA #: _____
 DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD: _____
 DETALLES del VENDEDOR: (Nombre, email, dirección, tel, cel)
 DETALLES del COMPRADOR: (Nombre, email, dirección, tel, cel)

PASO	ACTIVIDAD	DIAS DE DURACION	OBSERVACIONES
			El proceso de transacción de compraventa, una vez ubicada y localizada la propiedad, y acordado los terminos entre las partes, e incluyendo el trámite hipotecario con el banco seleccionado puede estar tomando aproximadamente entre 90 a 120 días calendarios. Hay casos en que puede tomar unos 30 días adicionales, pero esto dependerá en mayor medida de la complejidad del aplicante a un préstamo hipotecario.
1	VER LA PROPIEDAD	1 día	Paso #1, Ver la propiedad es importante. Ver si se ajusta a sus necesidades y requerimientos. Asesorese de un Abogado que le haga un estudio de título de la propiedad, y que le verifique lo concerniente a los impuestos de la propiedad. Verifique si se ajusta a su presupuesto y si usted es candidato a un prestamo hipotecario. IMPORTANTE: Si el COMPRADOR, esta en búsqueda de un terreno de tipo comercial, industrial o si bien desea comprar una propiedad (terreno) para desarrollarla a nivel inmobiliario, es importante que se fije si la propiedad que busca para su proyecto de negocio, comercial o industrial sea apta y tenga la zonificación que necesita.
2	NEGOCIACIÓN: HACER UNA OFERTA, CONTRAOFFERTA Y ACEPTACION DE OFERTA FINAL	1 a 2 semanas debe ser suficiente	Una vez el COMPRADOR está interesado en una propiedad, se espera recibir una oferta, la cual es enviada inmediatamente al VENDEDOR, quien regresará con una ContraOferta, hasta que se llegue a la oferta final aceptada. Procure verificar que ambas partes tanto comprador y vendedor tengan cada uno su Agente Inmobiliario e igualmente que cada parte cuente con asistencia legal. No es recomendable ir a una negociación de bienes y raíces sin representación jurídica.
3	RESERVACIÓN DEL INMUEBLE	2 a 7 días para que se reciba un depósito. Para que luego se firme contrato promesa de compraventa	Una vez que El COMPRADOR, manifiesta interes en la propiedad, se le puede pedir un depósito para asegurar la propiedad, con el ánimo de que la misma sea sacada de mercado. Éste abono debe ser significativo, en la práctica se estila de un 10% a 30% del precio total de venta como abono inicial para poder iniciar con el proceso de pago de impuestos, y poner la propiedad Paz y Salvo. Inclusive hasta unos \$5,000 o \$10,000, pueden ser solicitados como depósito de reservación NO reembolsable, para probar qué tan serio puede ser el Comprador, pero realmente dependerá de lo que tanto el VENDEDOR como el COMPRADOR acuerden aceptar, y allí el consejo de su corredor de Bienes Raíces es clave.

4	AVALÚO DE LA PROPIEDAD	1 a 3 semanas máximo (del tiempo desde su solicitud hasta recibir el documento)	Un avalúo puede ser solicitado más el VENDEDOR NO está obligado a proveerlo. El COMPRADOR puede pedir uno a su propio costo, o tanto el vendedor como el comprador pueden compartir el 50% del gasto para que cada uno conserve su copia. Un avalúo es válido actualmente hasta 6 meses por los bancos de la localidad. Se recomienda usar ÚNICAMENTE compañías evaluadoras aceptadas por los bancos panameños , especialmente aquel banco que estará financiando al COMPRADOR. Un avalúo es una herramienta más exacta de trabajo que te podría ayudar al momento de una negociación en el precio de venta, pues es un termómetro del mercado.
5	PROCESO DE OBTENCION DE FINANCIACION CON BANCOS	60 días hasta 120 días	Obtener financiamiento varía de banco a banco ya que cada uno de ellos posee sus propios requisitos, políticas y procedimientos. Hay una lista de documentos que deben ser entregados al banco para que la solicitud de el crédito del cliente sea analizado y luego, el Comité Crediticio del Banco pueda pre-aprobar la hipoteca emitiendo la "Carta Promesa de Pago". Esta carta es entregada al VENDEDOR en los terminos pactados en el contrato promesa de compraventa y será hecha efectiva una vez la escritura final haya sido inscrita y haya quedado la finca, debidamente registrada en el Registro Público de Panamá a favor del COMPRADOR.
6	TÉRMINOS & CONDICIONES DEL CONTRATO	1 semana a 15 días máximo (Es imperativo estar al tanto con los abogaods)	El COMPRADOR y el VENDEDOR necesitan acordar los términos y condiciones que serán pactados por escrito en el contrato. Los términos más comunes de negociación son: Generales de las partes que intervienen en la transacción, bien sea por sí mismas, o a través de una sociedad o fundación de interes privado o alguna otra entidad corporativa con o sin poder general de acuerdo al caso. Estructura de pago y cronograma, quién actuará como agente en plica (o agente fiduciario) en caso de necesitarse, (Ejm: Firma de Bienes Raíces, Abogado del Vendedor/Comprador o Fideicomiso) esto aplicaría si el VENDEDOR o COMPRADOR se encuentran fuera de Panamá y no pudiesen enviar o recibir los abonos iniciales de la operación transaccional. La propiedad es usualmente entregada una vez el último pago haya sido realizado, o el banco haya hecho efectivo la carta promesa de pago, y la propiedad ha sido exitosamente transferida a nombre del COMPRADOR en Registro Público de Panamá, salvo algunas excepciones como que la propiedad no esté ocupada, que se puede negociar los tiempos de entrega. Se recomienda, bajo cualquier circunstancia siempre hacer el último pago o pago final de la compra de la propiedad mediante Carta Bancaria de Promesa Irrevocable de Pago, esto minimiza cualquier riesgo de incumplimiento de ambas partes.
7	INVENTARIO	2 a 4 días (tomar fotos y hacer el documento)	Si la propiedad está siendo vendida con línea blanca, electrodomésticos, cortinas, o mobiliario, un inventario debe ser realizado. El inventario consiste en una lista de artículos y con fotografías preferiblemente (Detalles específicos del producto, aparato, como la marca, o número de serie, deben ser incluidos en el mismo). Inventarios pueden incluso hacerse por habitación). Se recomienda verificar si algunos de estos enseres de segunda goza de alguna garantía de fábrica. Este inventario forma parte del Contrato Promesa de Compraventa, sin embargo, su listado no figura en el contrato Final de Compra-Venta.
8	PRESENTACIÓN DEL BORRADOR DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA AL COMPRADOR (PREVIAMENTE REVISADO POR AMBAS PARTES)	3 días a 2 semanas (Es recomendable que este documento sea revisado entre el comprador, vendedor y abogados de ambas partes)	HECHOS A TOMAR EN CUENTA: <ul style="list-style-type: none"> • El abogado de cualquiera de las partes puede ser el encargado de redactar el contrato promesa de compra-venta. Pues ellos son quienes conocen el tema legal y es responsabilidad de los abogados velar por ello. • El COMPRADOR puede estar comprando la propiedad en EFECTIVO o parcialmente FINANCIADA, en cuyo caso la hipoteca debe ser ofrecida por un banco de la localidad. En ambos casos, una carta promesa irrevocable de pago es requerida para salvaguardar a ambas partes de temas actuales que se regulan como el lavado de activos y garantizar aún más la seguridad y transparencia de la transacción. • El VENDEDOR, para vender la propiedad, necesita estar PAZ y SALVO con la Dirección General de

			<p>Ingresos, y es SU DEBER o bien el de su ABOGADO, poner la propiedad al día y la sociedad que venda la propiedad (en caso de que aplique) en todos los temas pendientes para que la propiedad esté APTA para su venta. Se deben obtener los siguientes paz y salvos y documentos: 1- Paz y Salvo de impuesto de inmueble, 2- Paz y Salvo de Cuotas de Mantenimiento de PH, 3- Paz y Salvo de IDAAN, 4 – Boletas y Formularios de pagos de impuesto de transferencia del 2% y el 5- Boletas y Formularios de pago de impuesto de Ganancia de capital 3%. 6- Paz y Salvo de tasa única & agente residente también son necesarios cuando se trata de Corporaciones, si la propiedad se encuentra bajo una S.A. y el pago del 5% de Impuestos por la venta de acciones, al Estado Panameño, si se trata de una venta de Acciones de una Sociedad Anónima, la cual a su vez es propietaria de un bien inmueble.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El VENDEDOR o bien su abogado deben verificar el valor catastral de la propiedad en la Autoridad Nacional de Tierras (ANATI) y/o Departamento de Catastro, a ver si el mismo ha sido actualizado o no, de lo contrario puede existir un período que oscila entre entre 3 a 6 meses para actualizarlo. Este valor debe estar actualizado al momento de calcular y pagar el 2% impuesto de transferencia y 3% ganancia de capital, pues se escoge el mayor valor, entre el precio de venta o precio de valor catastral actualizado. Se verifica también si existe período de exoneración vigente para las mejoras de la propiedad, en cuanto al Impuesto de Inmueble se refiere, o si ésta exoneración ha sido o no registrada para dicha propiedad. • El Contrato de Compra-Venta válido en la República de Panamá es en idioma ESPAÑOL, la versión de inglés puede ser usada como referencia, y si un traductor público oficial es contratado, esto sería un costo adicional para la parte que lo necesita. En algunos casos si el extranjero cuyo idioma nativo no es el español, lo habla y lo entiende, puede eximirse de la actuación del traductor público oficial, indicando que asevera que el extranjero entiende y habla el idioma español. <p>Para completar el borrador del contrato de promesa compra-venta se necesita la siguiente información y documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia actualizada de los pasaporte del Vendedor & Comprador, o cédulas. • Info de contacto del Vendedor & Comprador: email, dirección, teléfono de casa, oficina y celular. • Establecer en el contrato promesa de compraventa y en el contrato final de compra-venta, QUIEN recibirá el pago final, para que el banco del Comprador emita la Carta Promesa de Pago de acuerdo a estas instrucciones y eventualmente se realice el cheque de gerencia, de acuerdo a las instrucciones iniciales en el contrato original, para evitar demoras al final.
9	FIRMA DEL CONTRATO DE PROMESA COMPRA-VENTA POR AMBAS PARTES	1 a 3 semanas, dependiendo si el vendedor firma el contrato, o si ha firmado un PODER	<p>Opción A: La parte que se encuentra fuera del país, VENDEDOR o COMPRADOR, enviará de 4 a 5 sets de juegos de contratos originales debidamente firmados y debidamente legalizado (Apostillado o Consularizado) vía Courier (1comprador, 2vendedor, 3banco de comprador, 4banco de vendedor5, 5bienes raíces) y una vez lo firme la otra parte una copia original es enviada de regreso. Una vez que el banco del comprador haya recibido éste contrato, un carta promesa de pago es emitida por usualmente de un 70% hasta un 90% del saldo pendiente a nombre de quien haya designado por el VENDEDOR en el Contrato Promesa y Contrato Final de CompraVenta. En este caso el Vendedor, comparece ante notaria para el Otorgamiento del Contrato Final de Compraventa en Escritura Pública.</p> <p>Opción B: Si, es emitido un Podery este ha sido otorgado por el VENDEDOR por ejemplo, a su Abogado en Panamá o una 3ra. figura, éste individuo actuará en representación del mismo para las siguientes actividades: Para la firma del contrato promesa de compraventa, para actuar en la firma del contrato final de otorgamiento en escritura pública, cualquier firma ante notarias si el poder así lo faculta, firma ante bancos, levantamientos de</p>

			hipoteca, obtención y pagos de paz y salvos, recolección de fondos, y envío de transferencia final al Vendedor. Todas estas facultades deben quedar debidamente plasmadas en el poder. Se recomienda que este poder que es otorgado por el Vendedor, sea debidamente egistrado en el Registro Público. Esto conlleva un costo adicional, pues la persona designada como Apoderado deberá presentarse personalmente ante todas estas instancias privadas, gubernamentales, e incluso podría ser llamada por la Superintendencia de Bancos en casos de investigación sobre lavado de dinero, debido a que todas estas diligencias toman tiempo en esfuerzo y gestión.
10	PAGO DE IMPUESTOS Y CUALQUIER CARGO ADICIONAL	1 a 4 semanas. Si hay una hipoteca o cualquier otro gravamen previa que cancelar, la misma debe ser levantada antes de que se pueda inscribir y registrar en el Registro Público la nueva compraventa y préstamo hipotecario con garantía anticretica (período adicional de approx.1 mes)	<p>Importante tomar en cuenta que de del 10% a 30% de abono inicial recibido, el VENDEDOR necesita cubrir los siguientes gastos de venta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la DGI: • Impuesto de Transferencia (2% del total de la venta) • Impuesto de Ganancia de Capital (3% del total de la venta) • Impuesto de Inmueble (Terreno y/o Mejoras) • Impuesto de Sociedades Anónimas (Tasa única & agente residente) • Paz y Salvo de Mantenimiento de Propiedad Horizontal • Paz y Salvo de IDAAN (Agua) • Notario Público (Costo para registrar el Contrato de Compra-Venta) • Honorarios Legales (Abogados) • Cargos de Inscripción en Registro Público de Panamá (liberación de hipoteca y/o compraventa, actas de sociedades o fundaciones que autorizan compraventa) • Comisiones de bienes raíces (Usualmente 5% MAS el Itbms o impuesto de ventas). <p>NOTA: Se debe levantar la hipoteca (Si aplica) ANTES de pagar la mayoría de éstos cargos e impuestos.</p>
11	FIRMA DE LA ESCRITURA FINAL, NOTARIZACIÓN E INSCRIPCIÓN AL REGISTRO PUBLICO DE PANAMA	1 a 3 días hasta que ambas partes firmen la escritura final. El depto. legal de los bancos puede tomar 1 a 2 semanas extras hasta que los directivos del banco verifiquen y firmen la escritura, y puede demorar de 1 a 3 días, ó de 1 a 3 semanas dentro del	<p>La ESCRITURA FINAL necesita ser firmada por ambas partes. Por ley, la escritura contentiva del contrato de compraventa y otros documentos por ejemplo (Contrato de Préstamo y Garantías Hipotecarias Anticreticas) debe ser levantado en Escritura Pública. El protocolo notarial de esta escritura debe ser levantado en notaria y en muchas ocasionados de forma auxiliar por el abogado de alguna de las partes, bien sea el del vendedor o comprador. En los casos donde haya alguna hipoteca, el mismo su gestión es llevada por el departamento de hipotecas del banco (si aplica). Una vez la ESCRITURA FINAL está debidamente firmada por el vendedor y el comprador, es entonces notarizada, para continuar luego su proceso de inscripción en el Registro Público de Panama.</p> <p>Dentro del Registro Público de Panama, la ESCRITURA FINAL puede tomar de 1-3 días si se paga la ALTERACION DE TURNO que es un servicio expreso del Registro Público (\$300 actualmente es el costo adicional de este servicio que ofrece dicha institución, o 1 a 3 semanas si es inscrita bajo procedimiento regular. Cuando la escritura es efectivamente registrada en el Registro Público, el vendedor puede hacer efectiva la Carta Promesa de Pago por lo que el banco del comprador emitiría el cheque de gerencia final. (1 a 2 semanas para esperar la emisión del cheque dependiendo del banco.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La emisión de un PODER puede ser necesario si el COMPRADOR o VENDEDOR no se encontrarán en el

		Registro Público de Panamá.	<p>país al momento de la firma de la escritura final. La firma del PODER debe ser hecha en su país y debidamente traducida, notariada y apostillada. Hay una empresa en U.S.A. que ofrecen el servicio de legalización de éste documento www.apostilla.com, email: service@apostilla.com, para otros países consulte con su abogado.</p> <ul style="list-style-type: none"> Al llegar el PODER a Panamá, es llevado al Ministerio de Relaciones Exteriores para legalizarlo (en el caso de que sea un PODER legalizado mediante una consularización de un Consul Panameño en lugar donde se otorgo, los bancos ahora exigen que que éste PODER, sea también inscrito en el Registro Público de Panamá (Inscripción regular de 1 poder va de 1 a 3 semanas), los costos de inscripción los da el Registro Público de Panamá.
12	PAGO DEL SALDO FINAL & LIBERACIÓN DE FONDOS.	1 a 15 días	<p>El vendedor puede acercarse al banco del comprador para hacer efectiva su carta promesa de pago a través de un Cheque de Gerencia con el 70% o X% que haya quedado pendiente de la venta, el cual será entregado al vendedor una vez la propiedad haya sido debidamente registrada en nombre del comprador. Puede tomar de 3 a 5 días hábiles adicionales para hacer efectivo ese cheque en cualquier cuenta bancaria en Panamá, para entonces el dinero pueda ser finalmente enviando en transferencia al Vendedor o que se haga efectivo en su cuenta en Panamá.</p> <p>Se puede verificar si la propiedad ha sido finalmente transferida revisando el status de la misma a través de www.registro-publico.gob.pa, ya sea por su abogado o su corredor de bienes raíces.</p>

Los puntos 5,6,7,8 y 9 van corriendo de forma paralela.

* El proceso de transacción de compraventa, una vez ubicada y localizada la propiedad, y acordado los terminos entre las partes, e incluyendo el trámite hipotecario con el banco seleccionado puede estar tomando aproximadamente entre 90 a 120 días calendarios. Hay casos en que puede tomar unos 30 días adicionales, pero esto dependerá en mayor medida de la complejidad del aplicante a un préstamo hipotecario.*