



**“CONFIANZA EN TU
ARRENDAMIENTO”**

**“Conceptos
básicos de un
asesor
inmobiliario”**

**CURSO A TU
MEDIDA**

www.confianta.com.mx
Pólizas jurídicas de arrendamiento

¿Que es un asesor inmobiliario?

Un asesor inmobiliario es un profesional que trabaja en la intermediación de procesos de compra venta o alquiler de diferentes tipos de propiedades. Su trabajo abarca una gran cantidad de aspectos previos a la transacción, así como durante la misma y tras de ella. Entre ellos podemos destacar la valoración del inmueble, la asesoría sobre las opciones de renta, venta, asesorías, la publicación, acciones de marketing, la presentación del inmueble, negociación, cierres, etc...

Los conceptos básicos en bienes raíces son fundamentales para entender el mundo de la inversión en propiedades. Algunos de estos conceptos incluyen:



PROPIEDAD:

Es el derecho que tiene toda persona de usar, gozar, disfrutar y disponer sus bienes de acuerdo a la ley.

Dicho derecho será protegido por el Estado, por lo que nadie podrá ser privado, ni molestado en sus bienes, sino en virtud de un juicio que cumpla con las formalidades esenciales del procedimiento.

Sólo en caso de interés público y observando la debida indemnización, el Estado puede restringir el derecho a usar, disfrutar y disponer de ella.

VALOR DEL MERCADO:

El valor de mercado de una propiedad es el precio al que se podría vender o rentar en el mercado actual.

Este valor puede variar dependiendo de factores como la ubicación, el tamaño, la calidad y las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Rentabilidad:

La rentabilidad se refiere a los beneficios que obtienes de una inversión después de restar los gastos básicos de las ganancias netas.

Cuanto más beneficios económicos tengas, significa que más rentable es la inversión.

El porcentaje de rentabilidad puede entenderse como la ganancia a corto, mediano y largo plazo.

Para tener mejores análisis de inversión debes saber que existen distintas variables a considerar al momento de adquirir un bien inmueble, la rentabilidad bruta y la rentabilidad neta son dos puntos principales, sin embargo no son los únicos.

Financiamiento:

El financiamiento se refiere al proceso de obtener fondos para comprar una propiedad. Esto puede incluir préstamos hipotecarios, inversionistas privados, instituciones, o el uso de fondos propios.

Arrendamiento:

El arrendamiento es el acto por el cual una persona otorga a otra el derecho de disponer de una propiedad para uso personal o comercial, a cambio de un monto determinado de dinero.

Este hecho se formaliza en un contrato de arrendamiento, el cual recoge las condiciones de uso del inmueble, el plazo de duración del arrendamiento, las condiciones de uso, los vicios de consentimiento, la suma acordada en concepto de pago, entre otras.

Como se advierte es un contrato oneroso, ya que ambas partes tienen obligaciones y derechos.

No existe el arrendamiento gratuito (lo más parecido a este sería el comodato, en el cual se da el uso del bien sin que haya una contraprestación a cambio).

Impuestos:

Los impuestos son pagos obligatorios que deben hacerse a las autoridades fiscales en relación a una propiedad. Estos pueden incluir impuestos sobre la propiedad, impuestos sobre la renta y otros impuestos relacionados con la compra, venta o alquiler de una propiedad.

La deducción ciega es la modalidad que ofrece el SAT, a los arrendadores para deducir desde el 1.92% hasta el 35% del total de ingresos obtenidos por arrendamiento en sustitución de deducciones autorizadas.

La ley fiscal hace una distinción significativa entre poner en alquiler una casa-habitación amueblada o sin muebles, la cual consiste en el cobro del IVA. Así, mientras la vivienda con muebles se cobra con Impuesto al Valor Agregado, cuando es sin muebles no hay obligación de pagar dicho impuesto. Asimismo, cuando el arrendador recibe pagos de una persona moral, los comprobantes fiscales que emita deben incluir la retención del 10% de ISR si se encuentra en el Régimen de Arrendamiento; si, en cambio, se encuentra en el RESICO la retención será del 1.25% sin importar si los pagos provienen de personas físicas o morales.

Leyes y regulaciones:

Es importante estar al tanto de las leyes, regulaciones y actualizaciones en el ámbito de bienes raíces.

Esto puede incluir requisitos legales para comprar o vender una propiedad, cláusulas para rentar una propiedad, regulaciones ambientales etc..
recomendación: contrata una póliza jurídica con expertos.

Modificaciones y mejoras:

Las mejoras a los bienes arrendados desempeñan un papel crucial en la mejora del valor de la propiedad en los contratos de arrendamiento. Estas mejoras se refieren a cualquier alteración o adición realizada a una propiedad arrendada por el inquilino, con el objetivo de mejorar su funcionalidad, estética o valor general. Desde la perspectiva del inquilino, las mejoras en el arrendamiento a menudo se ven como una oportunidad para personalizar el espacio para que se adapte mejor a sus necesidades específicas y requisitos comerciales. Por otro lado, los propietarios se benefician de las mejoras en los arrendamientos, ya que pueden atraer inquilinos de mayor calidad y potencialmente aumentar el valor de mercado de la propiedad.

ASESORAMIENTO PROFESIONAL



Es importante considerar recibir asesoramiento de profesionales en el ámbito de bienes raíces, como corredores de bienes raíces, abogados y contadores, para obtener una mejor comprensión de las leyes y disposiciones, así como para asegurar una mejor toma de decisiones en las inversiones.

Contactanos

cel # 55 14 35 56 68

cel # 56 15 91 28 25

“CONFIANZA EN TU ARRENDAMIENTO”

Polizas juridicas en materia de arrendamiento

www.confianta.com.mx



Correos:

info@confianta.com.mx

tramites@confianta.com.mx