

Transferencia de desembolsos: una guía completa

Introducción

Los desembolsos por transferencia son un aspecto crucial del proceso de transacción de propiedad, ya que implican costos adicionales que se pagan a terceros en nombre del comprador o vendedor. Estos costos son independientes de los honorarios del transportista y cubren diversos controles, búsquedas y requisitos legales necesarios. Esta guía completa proporciona una mirada en profundidad a los desembolsos de traspaso, ayudándole a comprender qué son, por qué son necesarios y cómo impactan el costo general de traspaso.

1. Comprensión de los desembolsos por traspaso

a. Definición

- Los desembolsos por transferencia se refieren a los gastos de bolsillo incurridos por los transmisores en nombre de sus clientes durante el proceso de transacción de la propiedad. Estos gastos son esenciales para garantizar que la transacción cumpla con la ley y que el comprador tenga toda la información necesaria sobre la propiedad.

b. Importancia

- Los desembolsos son cruciales porque cubren varios controles y requisitos legales que protegen tanto al comprador como al vendedor en una transacción inmobiliaria. Ayudan a descubrir posibles problemas con la propiedad, como impuestos impagos, restricciones de planificación o riesgos ambientales.

2. Desembolsos por transferencias comunes

a. Tasas de Registro de la Propiedad

- **Finalidad:** Pago al Registro de la Propiedad para la inscripción del nuevo titular del inmueble y los cambios asociados.
- **Costo:** Varía según el precio de la propiedad y el método de registro (en línea o en papel).

b. Búsquedas de autoridades locales

- **Propósito:** Verificar cualquier problema de planificación, historial de control de edificios, información de carreteras y otros asuntos locales que afecten la propiedad.
- **Costo:** Normalmente entre 100€ y 200€, pero puede variar según la ubicación.

c. Búsquedas de agua y drenaje

- **Objeto:** Confirmar si el inmueble se encuentra conectado al sistema público de abastecimiento de agua y alcantarillado.
- **Costo:** Aproximadamente entre 50€ y 100€.

d. Búsquedas ambientales

- **Propósito:** Identificar riesgos ambientales potenciales como inundaciones, contaminación y hundimientos.
- **Costo:** alrededor de 30€ a 60€.

e. Búsqueda de responsabilidad por reparación de Chancel

- **Objeto:** Comprobar si el propietario del inmueble está obligado a contribuir con el coste de las reparaciones de la iglesia parroquial local.
- **Costo:** Normalmente entre 20€ y 30€.

f. Búsqueda de quiebras

- **Finalidad:** Garantizar que el comprador no se encuentre en quiebra, lo que podría afectar la seguridad del prestamista hipotecario.
- **Costo:** Normalmente entre 2€ y 4€ por persona.

g. Títulos de propiedad

- **Finalidad:** Obtener los documentos legales que acrediten la propiedad del inmueble por parte del vendedor.
- **Costo:** Varía, pero generalmente es una tarifa pequeña.

h. Tarifa de Transferencia Telegráfica

- **Propósito:** Una tarifa por la transferencia electrónica de fondos, particularmente por liquidar la hipoteca del vendedor o transferir los fondos de la compra.
- **Costo:** Normalmente entre 20€ y 50€.

i. Impuesto sobre la tierra con derecho de timbre (SDLT)

- **Propósito:** Impuesto pagado al gobierno sobre transacciones de propiedad por encima de cierto valor.
- **Costo:** varía según el precio de compra y las tasas impositivas actuales.

3. Desembolsos Adicionales

a. Honorarios de la sociedad gestora

- **Objeto:** Aplicable a inmuebles en arrendamiento, cubriendo los costos de obtención de información de la sociedad administradora sobre cargos por servicios y renta del terreno.
- **Costo:** Varía dependiendo de los cargos de la sociedad gestora.

b. Búsquedas Mineras

- **Finalidad:** Verificar si el inmueble se encuentra afectado por actividades mineras pasadas.
- **Costo:** Normalmente entre 25€ y 50€.

c. Búsqueda de cargos territoriales

- **Finalidad:** Garantizar que no existan restricciones legales ni cargos contra la propiedad.
- **Costo:** normalmente entre 2€ y 4€ por búsqueda.

d. Búsqueda de Normas de Urbanismo y Edificación

- **Finalidad:** Verificar el cumplimiento de la licencia de obras y de la normativa de edificación.
- **Costo:** alrededor de 20€ a 50€.

4. Gestión de los costos de desembolso

a. Solicitar un desglose

- **Garantice la transparencia:** solicite a su entidad transportadora un desglose detallado de todos los desembolsos esperados antes de que comience el proceso.
- **Presupuesto:** utilice este desglose para presupuestar con precisión el costo total del traspaso.

b. Comparación de cotizaciones

- **Compare precios:** obtenga cotizaciones de varios transportistas para comparar los costos de desembolso, ya que pueden variar.
- **Comprenda las inclusiones:** asegúrese de que las cotizaciones incluyan todos los desembolsos potenciales para evitar costos inesperados.

c. Honorarios de negociación

- **Solicite descuentos:** algunos transportistas pueden ofrecer descuentos o negociar ciertas tarifas de desembolso, especialmente si también los utiliza para otros servicios legales.
- **Ofertas de paquetes:** busque empresas de transferencia que ofrezcan ofertas de paquetes donde los desembolsos se agrupan en un precio único y competitivo.

5. Preguntas frecuentes

a. ¿Qué son los desembolsos en traspaso?

- Los desembolsos son costos de terceros en los que incurren los transportistas en nombre de sus clientes para completar la transacción de propiedad.

b. ¿Puedo reducir los costos de desembolso?

- Si bien algunos desembolsos son fijos, puede reducir los costos generales comparando cotizaciones y negociando tarifas con su transportista.

c. ¿Son reembolsables los desembolsos?

- Los desembolsos normalmente no son reembolsables ya que se pagan a terceros. Sin embargo, si una transacción fracasa antes de tiempo, algunas búsquedas prepagas pueden reembolsarse a discreción del transportista.

d. ¿Cómo sé si es necesario un desembolso?

- Su transmitente debe explicar la necesidad de cada desembolso y su papel para garantizar una transacción legalmente sólida.

Conclusión

Los desembolsos por transferencia son una parte integral del proceso de transacción de propiedad y cubren diversos controles, búsquedas y requisitos legales. Comprender estos costos y sus propósitos le ayudará a presupuestar con precisión y garantizará una transacción más fluida. Al solicitar desgloses detallados, comparar cotizaciones y negociar tarifas, puede administrar y potencialmente reducir los costos generales asociados con los desembolsos de transferencia.