



# Términos & Condiciones

Para el uso de este sitio

El uso del sitio web o de cualquier publicación ofrecida por **JUAN MIRABALLES PROPIEDADES** en Uruguay, así como el contacto con nuestra empresa y la realización de cualquier tipo de transacción implica el conocimiento y aceptación de las siguientes cláusulas:

A.1) **JUAN MIRABALLES PROPIEDADES** es empresa de servicios inmobiliarios que intermedia en la venta o arrendamiento de inmuebles. Su principal objetivo es el asesoramiento y la concreción de los negocios, así como la administración de propiedades, realización de todo tipo de trámites y cualquier función relacionada al mercado inmobiliario.

A.2) Como empresa inmobiliaria establecida en el Uruguay cuenta con un reconocimiento jurídico a la tarea del intermediario que es la de Inmobiliaria. La doctrina lo define como la convención por la cual se comete a una de las partes llamada mediador (intermediario) a poner en relación dos o mas personas para la concertación de un negocio. Es un contrato de resultado. El mediador no deberá verse nunca perjudicado por el incumplimiento en el pago de la comisión e impuesto si cumplió con su labor. No siendo de esencia que el intermediario o comisionista participe de las tratativas ni de la instrumentación del contrato, la sola información y muestra de propiedades da por cumplida nuestra labor y es hecho generador de la respectiva comisión inmobiliaria.

A.3) **JUAN MIRABALLES PROPIEDADES** facturara todos los servicios ofrecidos de acuerdo con los valores sugeridos por la cámara Inmobiliaria de Punta del Este. En el caso de servicios inmobiliarios los valores se establecen según el tipo de cliente de acuerdo con la siguiente tabla:

**COMPRAVENTA:** La intermediación inmobiliaria para compraventa implica en general el proceso de asesoramiento y negociación entre el comprador, el vendedor y el servicio de confección del inventario final del inmueble que se adjunta en el boleto de reserva que es la figura legal más utilizada. La inmobiliaria puede representar a una o ambas partes en la negociación, en este último caso se estila informar a éstas al respecto. El boleto de reserva contiene todos los términos necesarios resultantes de la negociación y el acuerdo logrado y en general es confeccionado por el estudio notarial contratado por el comprador. Comprador y vendedor deben abonar comisión inmobiliaria. El pago de las comisiones se realiza al momento de la firma de la escritura o del compromiso de compraventa (en aquellos casos que exista un saldo de precio).

**JUAN MIRABALLES PROPIEDADES** solicitará al comprador información adicional necesaria como Sujeto Obligado para la Debida Diligencia de acuerdo a las condiciones establecidas por la Senaclaft (Secretaría Nacional para la Lucha contra el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo).

## **GASTOS A ABONAR POR EL COMPRADOR**

- Comisión **JUAN MIRABALLES PROPIEDADES**. 4% (Arancel 3,28% + IVA)
- Impuesto a las Traslaciones de Patrimonio (2% del valor fiscal del inmueble).
- Honorarios del estudio notarial.

## **GASTOS A ABONAR POR EL VENDEDOR**

- Comisión **JUAN MIRABALLES PROPIEDADES**. 4% (Arancel 3,28% + IVA)
- Impuesto a las Traslaciones de Patrimonio (2% del valor fiscal del inmueble).
- Impuesto de renta en caso de persona física – residente o no residente – (12% de la renta obtenida como diferencia entre el valor de venta y el valor de compra en pesos uruguayos).

**ARRENDAMIENTO ANUAL:** Tanto inquilino como propietario abonan comisión inmobiliaria a **JUAN MIRABALLES PROPIEDADES**. En general el periodo establecido en el contrato es de un año con opción a dos. La forma de pago usual es por mes adelantado dentro de los primeros diez días de cada mes. Los contratos de alquiler de locales comerciales pueden tener periodos más extensos, por ejemplo dos años con opción a cinco. El precio no incluye los consumos, por ejemplo, luz, agua, teléfono, gas, etc. Las formas de garantía más usuales pueden ser: bien inmueble, depósito en efectivo, seguro de garantía. La comisión inmobiliaria del alquiler anual abona IVA. El propietario debe abonar el impuesto de renta (tanto para personas físicas residentes como no residentes). Comisión por alquileres anuales de casas habitación: Libre contratación – admite contratación en moneda extranjera – 8% + IVA a cada parte por año de contrato. Contrato por 2 años en moneda nacional se cobra 1 mes de alquiler a cada parte.

**ARRENDAMIENTOS TEMPORALES:** Tanto inquilino como propietario abonan comisión inmobiliaria. En algunos casos puede quedar establecido el horario para la entrega y devolución del inmueble. Los servicios que incluye, por ejemplo, servicio de mucama, acceso a internet, TV cable, jardinero, etc. podrán detallarse en el contrato o haber quedado estipulados durante la negociación. Es usual que el precio no incluya los consumos y algunos servicios, por ejemplo, luz, agua, teléfono, gas, la ropa blanca, el costo de la limpieza final, etc. La confirmación se realiza mediante pago de la señal estipulada. En general se estila el 50% del precio pactado. El saldo y el depósito de garantía se abonan al ingreso. Se estila estipular una penalidad del monto correspondiente a la señal en caso que el inquilino desista del alquiler. La modalidad depende de cada inmobiliaria y del propietario del inmueble. El pago de los consumos y extras mencionados se abona al egreso. En algunos casos debitando del monto dejado en depósito de garantía, en otros por liquidación aparte. El monto correspondiente al depósito de garantía en poder de la inmobiliaria se devuelve al egreso previa deducción de gastos por desperfectos ocasionados en la estadía si los hubiere. En algunos casos puede existir un plazo mayor al de la fecha de egreso para esta liquidación. La comisión inmobiliaria del alquiler temporario está exento del pago del IVA para turistas no residentes a Maldonado. La comisión será de 10% IVA Incluido. El propietario debe abonar el impuesto de renta (tanto para personas físicas residentes como no residentes).

### **A.4) INFORMACIÓN DEL SITIO, OFERTAS VERBALES Y TASACIONES**

Toda la información contenida en este sitio web es meramente informativa para facilitar el filtrado y búsqueda de los inmuebles que **JUAN MIRABALLES PROPIEDADES** ofrece a sus usuarios, lo cual no conlleva garantías de ningún tipo quedando las mismas expresamente excluidas.

Todos los precios y financiaciones que en este sitio se muestran están sujetos a modificaciones sin previo aviso.

Las ofertas verbales no tienen asociación alguna con la propiedad ni tienen ningún tipo de obligación de parte del propietario y/o la firma inmobiliaria, los valores y condiciones finales de cada transacción son los que surjan del boleto de reserva firmado por ambas partes.

Las tasaciones enviadas a los clientes son realizadas de acuerdo con los valores estadísticos que surgen del mercado en coordinación y supervisión por el gerente de cada sucursal. **JUAN MIRABALLES PROPIEDADES** se reserva el derecho de eliminar de su cartelera a propiedades que por su precio estén fuera de los parámetros de mercado.

#### A.5) **RESPONSABILIDADES DEL USUARIO**

Es responsabilidad del usuario delegar un asesor legal (abogado, escribano público) para comunicarse directamente con los vendedores o sus asesores legales de la propiedad objeto de cada transacción para contrastar la veracidad de la información que le han proporcionado a nuestra empresa los respectivos propietarios de cada inmueble que nos es encomendada para la venta o arrendamiento.

El usuario exonera de responsabilidad a **JUAN MIRABALLES PROPIEDADES** por cualquier daño, perjuicio o pérdida al usuario causados por fallas en el sistema, en el servidor o en Internet. **JUAN MIRABALLES PROPIEDADES** tampoco será responsable por cualquier virus o hackeo que pudiera infectar el equipo del usuario como consecuencia del acceso, uso o examen de su sitio web o a raíz de cualquier transferencia de datos, textos, imágenes, archivos, o audio contenidos en el mismo. Los usuarios NO podrán imputarle responsabilidad alguna ni exigir pago por lucro cesante, en virtud de perjuicios resultantes de dificultades técnicas o fallas en los sistemas o en Internet.

#### A.6) **CONTROL Y PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y OTROS**

**JUAN MIRABALLES PROPIEDADES** toma muy seriamente la prevención al lavado de activos y financiación al terrorismo acorde a la ley 18.494 por lo cual, para todos los negocios realizados solicitaremos información personal y declaraciones juradas cumpliendo con la debida diligencia y por su propia protección de forma tal que nos garanticen el correcto proceder y origen de los fondos empleados para cada transacción, la cual será comunicada al UIAF (Unidad de información y análisis financiero) del BCU (Banco Central de Uruguay) para su evaluación en los casos que así corresponda.