



EN DETALLE:

EVERDEAL | EVERYTECH | EVERYWHERE

SEPTIEMBRE 2023



COSTA RICA |

PUNTOS A CONSIDERAR PARA LA COMPRA DE UNA PROPIEDAD EN COSTA RICA

La compra de propiedades en Costa Rica ha sido uno de los mayores atractivos para la inversión extranjera.

Es fundamental, tanto para los extranjeros como para nacionales, tomar en cuenta los siguientes pasos (*), desde la perspectiva legal, que toda transacción inmobiliaria de contemplar.

() Pasos no necesariamente en orden cronológico, ya que algunos de ellos pueden suceder al mismo tiempo.*

- “

EL SISTEMA DE COMPRA DE PROPIEDADES EN COSTA RICA CONLLEVA UNA DINÁMICA DISTINTA EN COMPARACIÓN A LA DE OTROS PAÍSES COMO ESTADOS UNIDOS O CANADÁ. POR ESO, ES IMPORTANTE COMPRENDER LOS PASOS BÁSICOS PARA FORMALIZAR UNA TRANSACCIÓN INMOBILIARIA

” -



VERIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

Es prudente que se verifique el estado general de la propiedad en la plataforma en línea del Registro Nacional previo a entrar en cualquier tipo de negociación.

FIRMA LA OPCIÓN DE COMPRAVENTA

Una vez verificada la propiedad, tanto el vendedor como el comprador pueden formalizar ese interés de vender y comprar a través de una opción de compra y venta, que es un acto preparatorio (previo) a la firma de la escritura de traspaso.

Las opciones de compra y venta detallan los términos y condiciones acordados por las partes y de cómo se regirá la venta; por ejemplo, indican los métodos de pago, el período de debida diligencia legal que el abogado del comprador debe ejecutar, fecha de finalización de la transacción, entre otros.

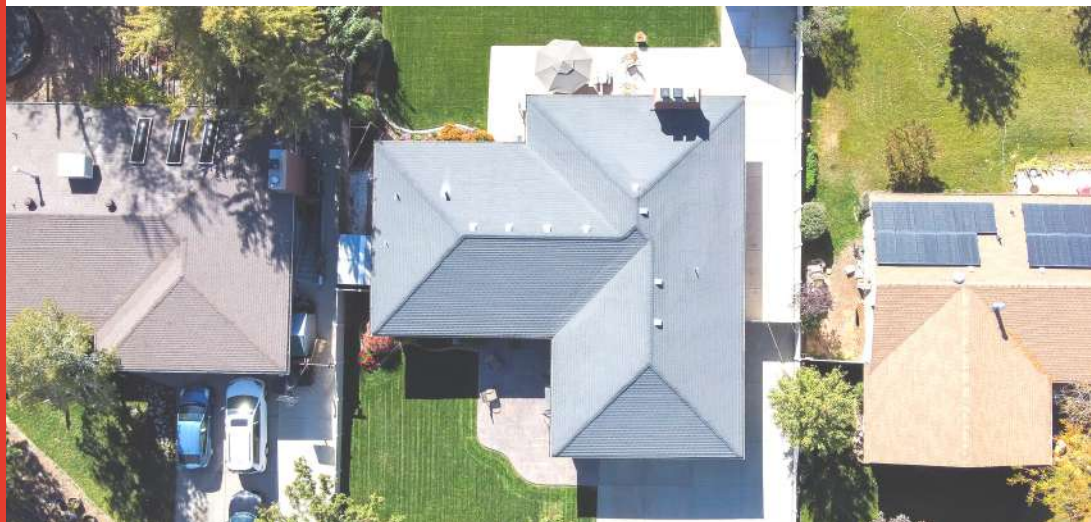
En general, las opciones de compra y venta funcionan para que el potencial comprador pueda realizar cualquier diligencia que le garantice que la propiedad está en orden con cualquier aspecto legal, tributario, etc., previo a la compra.



- “

LAS OPCIONES DE COMPRA Y VENTA FUNCIONAN PARA QUE EL POTENCIAL COMPRADOR PUEDA REALIZAR CUALQUIER DILIGENCIA QUE LE GARANTICE QUE LA PROPIEDAD ESTÁ EN ORDEN CON CUALQUIER ASPECTO LEGAL, TRIBUTARIO, ETC.

” -



APERTURA DE MANEJO DE FONDOS CON UNA FIDUCIARIA (ESCROW SERVICES)

En estos procesos se vuelve indispensable la participación de un agente fiduciario debidamente autorizado por las entidades financieras para que administre de manera segura tanto el pago inicial de la compra (o señal de trato), así como el pago del balance de los gastos de la transacción, y las comisiones de los corredores de bienes raíces.

OPCIONES DE FINANCIAMIENTO EN CASO DE SER NECESARIO

De ser necesario antes, o al mismo tiempo de firmar la opción de compra y venta, es recomendable que el comprador concrete las opciones de financiamiento por medio de garantías inmobiliarias tales como los fideicomisos de garantías o hipotecas. El mercado en Costa Rica ofrece opciones de financiamiento mediante entidades bancarias o, ciertas opciones de financiamiento privado nacional o internacional para extranjeros.

— “ —

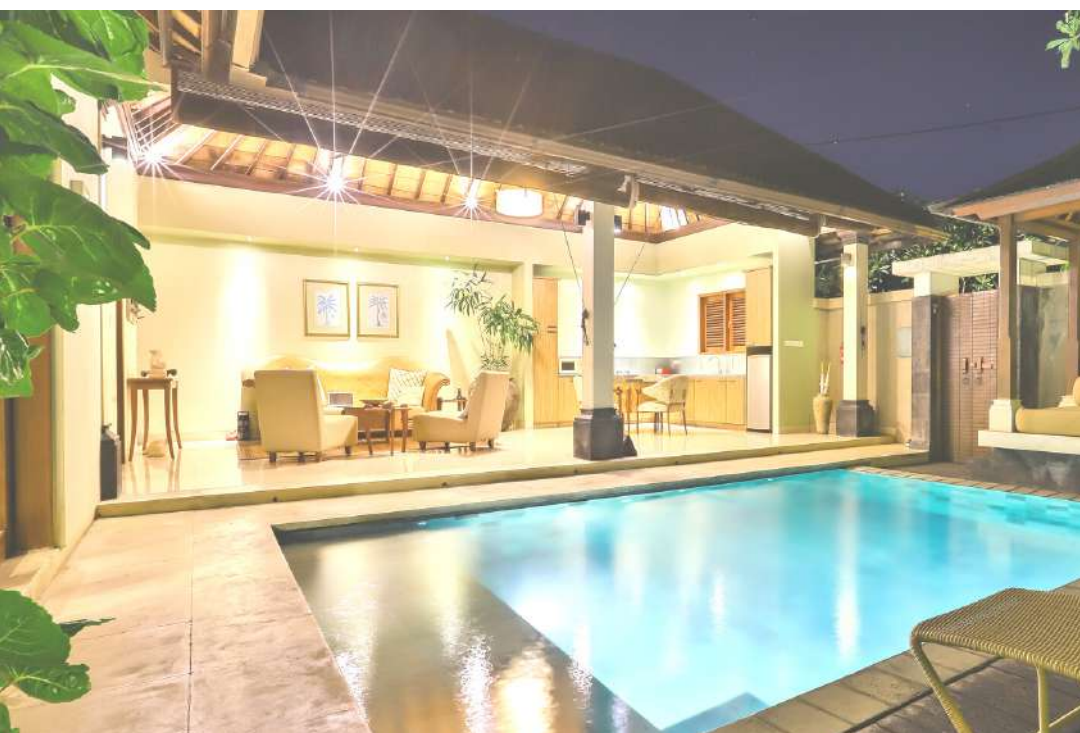
EL MERCADO EN COSTA RICA OFRECE OPCIONES DE FINANCIAMIENTO MEDIANTE ENTIDADES BANCARIAS

— ” —

PROCESO DE DEBIDA DILIGENCIA

Paralelamente, y durante todo el proceso previo a la formalización de la transacción, es recomendable que, el potencial comprador realice su propia debida diligencia en aspectos legales sobre la propiedad, para prevenir cualquier contingencia y/o responsabilidad futura que pudiera perjudicar o arriesgar su futuro derecho de propiedad. Este reporte es indispensable para que el comprador pueda tomar una correcta decisión de negocios y con base en ello determinará si compra o no el bien.

Existen otro tipo de reportes de debida diligencia en aspectos técnicos que se le recomiendan al comprador, tales como: inspección de aspectos estructurales, estudios de suelo, avalúos de propiedades y otros, que conforman el paquete de información de revisión de la propiedad y que, se deben de completar dentro del período de debida diligencia pactado por las partes en la opción de compra y venta.



- “

ES RECOMENDABLE
QUE, EL POTENCIAL
COMPRADOR
REALICE SU PROPIA
DEBIDA DILIGENCIA
EN ASPECTOS
LEGALES SOBRE LA
PROPIEDAD

” -



FORMALIZACIÓN DE LA TRANSACCIÓN

Si la debida diligencia realizada por el comprador resulta positiva, el siguiente paso es formalizar la transacción a través de la firma de la escritura de traspaso del bien inmueble. Para ello se requiere que un notario público costarricense ejecute el proceso y lo complete con el pago de los gastos correspondientes y la inscripción ante el Registro Nacional.

SERVICIOS POST-CIERRE

Son aquellos en los que, según cada caso, se guía al cliente para que, entre otros, traspase los servicios públicos a su nombre, reporte a la municipalidad local el cambio de propietario, actualice el valor de la propiedad y reporte el cambio ante los administradores de los condominios cuando aplique.

Dado que en nuestro país los corredores de bienes raíces no cuentan con una certificación ni preparación formal (como sí sucede en Estados Unidos, por ejemplo), es que se vuelve necesario el acompañamiento de un abogado experto en la materia desde antes de iniciar el proceso de compraventa de propiedades, establecimientos mercantiles, comercios u otros.



TRASPASE LOS
SERVICIOS
PÚBLICOS A SU
NOMBRE, REPORTE A
LA MUNICIPALIDAD
LOCAL
EL CAMBIO DE
PROPIETARIO,
ACTUALICE EL
VALOR DE LA
PROPIEDAD Y
REPORTE EL CAMBIO
ANTE LOS
ADMINISTRADORES
DE LOS
CONDOMINIOS
CUANDO APLIQUE





Nuestra práctica de **Derecho Inmobiliario en ECIJA Legal**, se especializa en brindar una asesoría personalizada, basada en principios del Legal Project Management, y liderada por un equipo altamente capacitado. Llevamos de la mano a nuestros clientes desde el momento en que adquieren interés en una propiedad hasta la firma de la escritura, y cualquier otro trámite y gestión posterior a la formalización de la transacción.

ECIJA

Avenida Escazú, San José
Flamingo, Guanacaste
T. 4000.1141

