

# EVIDENCIA FINAL

## SOLUCIONES DE UN AGENTE INMOBILIARIO

### Descripción de la Evidencia

Para resolver el proyecto, es necesario que el participante actué como agente inmobiliario de gran renombre para proponer una solución a varios proyectos.

### Desarrollo

A lo largo del curso de Marco Legal Inmobiliario revisaste diversos temas que son base para la elaboración de la evidencia final. Por esta razón, siendo un agente de renombre debes proponer soluciones viables a tus clientes para los siguientes proyectos:

- a) Su cliente Joseph Auschwitz, originario de Groenlandia, y quien mantiene dicha nacionalidad, se apersona a su oficina, y le indica que acaba de visitar Mazatlán, Sinaloa, y quedó encantado. Entonces, pretende adquirir un terreno en dicha ciudad, mismo que ya tiene negociado con los ejidatarios propietarios, y quisiera realizar la operación tan pronto como sea posible. Le requiere su asesoría, para ver que trámites necesita realizar para comprar dicho terreno. Además, quisiera **amarrar** el trato con los ejidatarios, y saber que contrato se le sugiere firmar por el momento.

**A resolver:** Favor de asesorar a su cliente, en cuanto a la factibilidad de adquirir dicho inmueble, además investigar el procedimiento correspondiente que ante las autoridades se pudiera seguir, justificar todas las respuestas con la disposición legal correspondiente. En cuanto al contrato, formular un bosquejo del mismo.

- b) La Señora Catalina Márquez, quiere hacer una operación de traslación de dominio de un inmueble consistente en una casa habitación, a su sobrina, Eleonora Gutiérrez Márquez, ya que ha sido su protegida toda la vida. La Señora Márquez quisiera saber si hay que pagar algún impuesto y bajo qué regulaciones, puesto que le dijeron que entre familiares no se pagan impuestos. Un dato importante es que cuando ella adquirió el inmueble, en la escritura viene sólo un terreno, y actualmente existe además una casa – habitación construida, que vale cerca del 80% del valor del inmueble.

**A resolver:** Especificar qué impuestos hay que pagar, sus porcentajes aproximados; en cuanto a traslación de dominio, qué deducibles se pudieran aplicar, si afecta en el precio, el inmueble construido; si fuera deducible, en qué monto aplicaría, entre otras preguntas básicas. Justificar todas las respuestas con las disposiciones legales correspondientes.

- c) El Señor Gregorio Ibararán Del Castillo, tiene proyectado que su novísimo complejo turístico ubicado en Isla Mujeres, Quintana Roo, recién terminado, empiecen a otorgar servicios de tiempo compartido para nacionales y extranjeros. Debido a las diversas dudas, le solicita asesoría acerca de los trámites a realizar para poder otorgar dicho servicios de tiempo compartido.

**A resolver:** Requisitos, qué legislación le aplicara, motivos por los cuáles no se le otorgaría el servicio, y saber si tiene que hacer trámites ante autoridades federales o locales; o ambas.

- d) Los hermanos Felipe, Jacinto, Rodrigo y Pío de apellidos Barrera Subirán, tienen un terreno que poseen indiviso y que quieren vender. A usted le proponen una comisión del 5% sobre cualquier monto que pudiera obtener por la venta del inmueble, pero le proponen que usted formule el contrato de comisión que habrán de firmar en la cita correspondiente.

**A realizar:** El contrato de comisión que habrá que firmar en la cita correspondiente.

- e) Uno de los desarrollos inmobiliarios, cuyas casas habitación usted ha venido colocando entre compradores, tiene un problema. Cerca del 40% de los compradores está dejando de pagar. En el contrato correspondiente, existe una disposición acerca de que cuando se hubieran dejado de pagar más de dos mensualidades (que es la causal que se actualizó), si se da aviso al aviso del adeudo correspondiente al comprador, se puede rescindir el contrato de compraventa; y por el enojo de los vendedores, esto es precisamente lo que se quiere hacer. El desarrollo es administrado por un Fideicomiso del **Banco INVERSIONES, S.A.**

**A resolver:** Cómo y quién deben hacer el aviso, para que el proceso quede bien hecho y pueda surtir sus efectos, es decir, puedan rescindir todas las operaciones de compraventa.

### Criterios de evaluación

Criterio	Puntaje
1. Evalúa la factibilidad de adquirir el inmueble del caso y el procedimiento. Justificando todo con las legislaciones legales.	20
2. Especifica los pagos y el procedimiento para la traslación de dominio. Justificando todo con las legislaciones legales.	20
3. Menciona los requisitos, la legislación y los motivos por los cuáles no se le otorgaría el servicio, así como los trámites y las autoridades ante quien presentarlos.	20
4. Realiza el contrato de comisión que hay que firmar en la cita correspondiente.	20
5. Mencionar cómo se lleva a cabo el aviso de compraventa y con quién se realiza dicho procedimiento. Es necesario especificar cada paso para el procedimiento necesario.	20

### Entregable

Documento con la propuesta de solución de casos.

La obra presentada es propiedad de ENSEÑANZA E INVESTIGACION SUPERIOR A.C. (UNIVERSIDAD TECMILENIO), protegida por la Ley Federal de Derecho de Autor; la alteración o deformación de una obra, así como su reproducción, exhibición o ejecución pública sin el consentimiento de su autor y titular de los derechos correspondientes es constitutivo de un delito tipificado en la Ley Federal de Derechos de Autor, así como en las Leyes Internacionales de Derecho de Autor.

El uso de imágenes, fragmentos de videos, fragmentos de eventos culturales, programas y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, es exclusivamente para fines educativos e informativos, y cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por UNIVERSIDAD TECMILENIO.

Queda prohibido copiar, reproducir, distribuir, publicar, transmitir, difundir, o en cualquier modo explotar cualquier parte de esta obra sin la autorización previa por escrito de UNIVERSIDAD TECMILENIO. Sin embargo, usted podrá bajar material a su computadora personal para uso exclusivamente personal o educacional y no comercial limitado a una copia por página. No se podrá remover o alterar de la copia ninguna leyenda de Derechos de Autor o la que manifieste la autoría del material.