



INMEUBLES BRASIL BAHIA

WWW.INMUEBLESBRASILBAHIA.ES

PREGUNTAS FREQUENTES

OFICINA LONDRES: +44 (0) 207 801 3107 ● OFICINA BRASIL: +55 (71) 3013 1413





INDEX

- ▶ ¿CÓMO PUEDO LLEGAR A BAHÍA EN BRASIL DESDE EL EXTRANJERO?
- ▶ ¿NECESITO UN ABOGADO SI COMPRO UNA PROPIEDAD?
- ▶ ¿CÓMO FUNCIONA EL PROCESO DE COMPRA?
- ▶ ¿EN QUÉ SE DIFERENCIA EL PROCESO DE COMPRA DE PROPIEDAD SOBRE PLANO?
- ▶ UNA VEZ QUE ES DUEÑO DE LA PROPIEDAD, ¿QUÉ GASTOS E IMPUESTOS DEBE PAGAR?
- ▶ ¿CUÁLES SERÁN LOS COSTES ASOCIADOS A LA COMPRA DE LA PROPIEDAD?
- ▶ ¿QUÉ IMPUESTOS TENDRÉ QUE PAGAR SI VENDO?
- ▶ ¿QUÉ ES UN NÚMERO CPF, CÓMO LO OBTENGO?
- ▶ ¿CUÁL ES LA ZONA HORARIA EN BAHÍA?
- ▶ ¿CUÁNTO SE TARDA EN VOLAR A BAHÍA DESDE OTRAS PARTES DE BRASIL Y EL EXTRANJERO?
- ▶ ¿PUEDEN OBTENER LOS EXTRANJEROS UNA HIPOTECA EN BRASIL?
- ▶ ¿CUÁL ES EL POTENCIAL DE ALQUILER?
- ▶ ¿CÓMO ES EL CLIMA EN BAHÍA?
- ▶ ¿SUFRE BAHÍA ALGÚN DESASTRE NATURAL?
- ▶ ¿CÓMO CONSIGO LA RESIDENCIA PERMANENTE EN BRASIL?
- ▶ ¿EXISTE ALGUNA RESTRICCIÓN MEDIOAMBIENTAL PARA EL DESARROLLO EN BAHÍA?
- ▶ ¿QUÉ ES EL CRECI? ¿POR QUÉ ES IMPORTANTE? ▶ O INVESTIMENTO ESTRANGEIRO É INCENTIVADO?
- ▶ ¿ES EL MERCADO INMOBILIARIO SEGURO Y PROTEGIDO LEGALMENTE?
- ▶ ¿SE FOMENTA LA INVERSIÓN EXTRANJERA?
- ▶ ¿QUÉ TAL ES LA BUROCRACIA EN BRASIL?
- ▶ ¿SERÁ LA PROPIEDAD DE DOMINIO ABSOLUTO?
- ▶ ¿ES LA BRECHA ENTRE RICOS Y POBRES TAN GRANDE COMO DICE LA GENTE? EXISTEN VARIOS MITOS URBANOS SOBRE EL CRIMEN EN BRASIL, ¿QUÉ HAY DE VERDAD EN ELLO Y CUÁL ES LA REALIDAD?





¿CÓMO PUEDO LLEGAR A BAHÍA EN BRASIL DESDE EL EXTRANJERO?

El Aeropuerto Internacional de El Salvador dispone de acceso directo desde Europa y América, y está emergiendo rápidamente como centro de comunicaciones entre Europa, América y otras partes de América Latina.

Las líneas aéreas convencionales con servicio en El Salvador incluyen:

- La línea aérea nacional portuguesa Tap, que dispone de vuelos directos frecuentes desde Lisboa a El Salvador; con un servicio de conexión desde el Reino Unido y toda Europa.
- La línea aérea española Air Europa, que dispone de vuelos directos frecuentes desde Madrid a El Salvador, con vuelos de conexión desde todas partes de Europa.
- La línea aérea alemana Air Condor, que dispone de vuelos directos regulares desde Frankfurt a El Salvador, con vuelos de conexión desde todas partes de Europa.
- La línea aérea nacional brasileña TAM, que ofrece vuelos directos desde Miami.
- La línea aérea nacional brasileña TAM, que ofrece vuelos directos desde París y Londres.

Sin embargo, muchos de los visitantes internacionales de Bahía optan por volar a Rio de Janeiro o Sao Paulo, al sur del país, ya que están bien conectados con muchas de las principales ciudades del mundo. Desde aquí es posible coger uno de los muchos vuelos de conexión a Bahía con un tiempo estimado de sólo 1,5 a 2 horas. Ya que hay muchos aeropuertos domésticos en Bahía, es posible acceder a algunos de los lugares más remotos.

¿NECESITO UN ABOGADO SI COMPRO UNA PROPIEDAD?

Aunque aconsejamos a los clientes que soliciten consejo legal (especialmente a los extranjeros), no todos los clientes eligen usar un abogado, especialmente en las transacciones directas, como las propiedades sobre plano. Mediante nuestro experimentado equipo de gestión y ventas, Brazil Bahia Property Ltd ayuda con la gestión y la burocracia para facilitar una transacción sin problemas y proporcionar orientación y apoyo en todo momento.

Disponemos de una extensa red de abogados independientes en toda Bahía que podemos recomendarle.

¿CÓMO FUNCIONA EL PROCESO DE COMPRA?

El comprador encuentra una propiedad en la que está interesado y llega a un acuerdo con el propietario para comprarla, estructurar los pagos, etc.

Se realiza un estudio inicial sobre el papel; todos los documentos originales de la casa y la prueba de propiedad son obtenidos de la oficina oficial de registro.

Se solicitan los certificados relativos a las deudas tributarias municipales (IPTU) y



los certificados personales de estar al corriente de deudas y responsabilidades del propietario.

El comprador debe registrarse para obtener un número CPF (explicación completa de esto a continuación).

Se establece un contrato entre el comprador y el vendedor, llamado acuerdo privado de compraventa (opcional).

Un pequeño depósito asegurará la propiedad mientras su abogado comprueba la documentación y los datos de la propiedad.

El abogado llevará a cabo las debidas diligencias para confirmar que el vendedor posee legalmente la propiedad, tiene los títulos de propiedad correctos, la trama es del tamaño correcto y no existen deudas contraídas sobre la propiedad, como por ejemplo facturas pendientes. Por lo general esto lleva más tiempo para viviendas de segunda mano que para construcciones sobre plano, ya que puede haber más asuntos que determinan la propiedad. La clara titularidad y las deudas deben ser verificadas.

El dinero es transferido desde la cuenta del comprador.

A continuación se intercambian las propiedades con la escritura pública de compraventa.

Tras la transferencia, un ITIV (impuesto de transferencia de propiedad) de entre un 2 y un 4% (dependiendo del condado en el que esté ubicada la propiedad) del valor de la propiedad es pagadero al condado (vea a continuación el desglose completo). Además, el comprador debe pagar las tasas de registro y notaría que pueden incurrir en un impuesto adicional de hasta un 2% del valor de la propiedad.

Una vez que se paga la tasa y la propiedad es transferida al comprador mediante la "Escitura Pública", la propiedad es oficialmente registrada a nombre del comprador en la oficina de registro del país. Con frecuencia suelen pasar unos 30 días antes de que la escritura quede totalmente registrada en un documento llamado "Matrícula", el cual muestra la historia de compraventa de la propiedad y garantiza sus derechos al propietario. Éste es un paso vital, ya que sin él no se posee la propiedad de manera oficial.

¿EN QUÉ SE DIFERENCIA EL PROCESO DE COMPRA DE PROPIEDAD SOBRE PLANO?

1. En primer lugar hay que hacer una reserva de propiedad con el promotor, la cual es válida durante 2 o 3 días por lo general.
2. Hay que firmar un 'contrato de reserva' y pagar un pequeño depósito para garantizar la propiedad. Esta cantidad varía pero puede estar alrededor de 2000 £. Los contratos de reserva especifican la fecha en la que hay que pagar



el depósito completo de la propiedad. Generalmente de 21 a 30 días desde la firma del contrato de reserva.

3. El abogado confirma entonces que el promotor o propietario actual posee realmente la propiedad, tiene el título de propiedad correcto, y no tiene deudas, tales como facturas pendientes sobre la propiedad.
4. Si todo está correcto con el contrato, se firma y el dinero se transfiere a la cuenta del constructor a través del banco central.
5. Por lo general existen opciones para que el comprador realice un plan de pago con pagos regulares hasta la fecha de entrega. Los promotores también suelen estar abiertos a ofertas de planes de pago. Los planes varían desde uno hasta cinco años. Sin embargo, los pagos suelen estar sujetos a regulación financiera basada en un índice fijado por el gobierno federal. Esto se hace para compensar las variaciones en el precio de las materias primas. Esto significa que la cantidad final pagada puede diferir ligeramente del precio inicial.
6. El título de propiedad es generalmente transferido al comprador una vez terminada la construcción del edificio y la recepción de las llaves. Esto es la 'Escritura Pública'. sujetos a ajustes financieros basados en un índice establecido pelo governo federal.

UNA VEZ QUE ES DUEÑO DE LA PROPIEDAD, ¿QUÉ GASTOS E IMPUESTOS DEBE PAGAR?

Impuesto sobre la propiedad (IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano) – como un impuesto municipal – esto es para los propietarios de inmuebles urbanos. Las propiedades urbanas están sujetas a un impuesto anual del municipio, el cual está entre un 0.6% y un 1% del valor oficial de la propiedad. Sin embargo, el valor oficial suele ser mucho menor que el valor real de la propiedad. Los cargos varían dependiendo del municipio en el cual se adquiere la propiedad.

Foro – como una cuota de arrendamiento, pero hoy en día sólo para la 'Zona Marinha' - la zona del paseo marítimo de la playa (sólo se aplica a las propiedades que están frente a la playa). No se puede técnicamente poseer la línea de playa en Brasil y la zona frente al mar sólo puede ser arrendada por parte del gobierno federal de Brasil (SPU), y es por ello que el cargo de FORO tiene lugar. Esto no se aplica a todas las zonas frente al mar, y es por ello que hay que hacer una búsqueda para ver si existe o no. Además, en muchas zonas está prohibido construir frente al mar, y por lo tanto no tiene sentido registrar frente al mar con el SPU y pagar esta cuota.

Facturas – como con cualquier otra propiedad, si posees una casa o apartamento, espera tener que pagar facturas de agua y electricidad. Además, si la propiedad es un condominio, los propietarios están obligados a pagar las cuotas de condominio, que son efectivamente los gastos compartidos de funcionamiento del condominio, como por ejemplo la seguridad y el mantenimiento de las instalaciones comunes.



¿CUÁLES SERÁN LOS COSTES ASOCIADOS A LA COMPRA DE LA PROPIEDAD?

Los costes de transacción en Brasil son los siguientes: (éstos pueden variar ligeramente dependiendo del lugar y de las circunstancias individuales)

ITIV (Imposto sobre transmissão de bens imóveis). Este impuesto es un impuesto sobre transferencia de propiedad, y es de alrededor de un 2 a un 4% del valor de la propiedad – dependiendo del ayuntamiento.

Título de propiedad y registro de las escrituras: Una vez que el título de propiedad se ha registrado, el notario público cobrará un impuesto de acuerdo a una escala variable. Sin embargo, el resultado final suele ser de menos de un 2%. A menudo el título de propiedad puede costar un 1.25% del valor de la propiedad y el registro de las escrituras un 0.75%.

Gastos legales – normalmente de un 0.5% a un 2%, dependiendo de la complejidad de la transacción.

Laudêmio – Sólo se aplica a las propiedades en primera línea de playa. En la playa, los primeros 30 metros desde la línea de pleamar pertenecen técnicamente al estado brasileño – llamados la Zona Marinha. Un comprador puede obtener el uso privado mediante el pago de un pequeño impuesto anual de ocupación al gobierno por el uso privado (Foro – ver más abajo). Cuando un propietario vende este uso privado, el gobierno tiene derecho a un 5% de su valor (no del valor de la propiedad); llamado el "laudemio".

En Brazil Bahia Property haremos todo lo posible para que encuentre los precios más bajos posibles. Na IBBi nos empenhamos para encontrar os menores custos possíveis.

¿QUÉ IMPUESTOS TENDRÉ QUE PAGAR SI VENDO?

Las ganancias patrimoniales en Brasil están sujetas a impuestos, tanto para los brasileños como para los inversores extranjeros. A menudo, éstos pueden ser reducidos significativamente o no pagar nada, por ejemplo si se invirtió dinero en mejorar la propiedad.

Los residentes en Brasil ven reducida su carga proporcionalmente al tiempo que están como propietarios de la propiedad. El tipo fijo está fijado en sólo un 15% (dependiente de los tratados de doble tributación que pueda tener su país) y puede ser evitado completamente si usted:

1. Reinvierte las ganancias en Brasil.
2. Mantiene la propiedad durante una cantidad significativa de tiempo (se aplica sólo a los residentes brasileños, aunque esto es ambiguo, por ejemplo si se consigue un visado de inversor).



¿QUÉ ES UN NÚMERO CPF, CÓMO LO OBTENGO?

La única formalidad requerida es obtener un "CPF" (Catastro de Pessoa Física). CPF es el número de registro fiscal necesario para cualquier gestión administrativa en Brasil, como por ejemplo comprar una casa o un coche, o dar de alta una línea de teléfono o el suministro de electricidad.

Puede obtenerse fácilmente un número CPF por Internet en la página web de la Receita Federal o a través de una embajada brasileña local, oficina de correos, abogado brasileño, o un buen agente inmobiliario. En Brazil Bahia Property estaremos encantados de ayudarle a conseguirlo.

El CPF también significa que debe completar una declaración anual de impuestos – esto permite a las autoridades hacer un seguimiento del desarrollo y evolución de una propiedad así como de cualquier ingreso derivado de la misma.

El comprador puede obtener un CPF desde fuera de Brasil contratando a un buen abogado y dándole poder de procurador.

¿CUÁL ES LA ZONA HORARIA EN BAHÍA?

Bahía sólo está 3-4 horas por detrás del GMT. Esto significa que la diferencia de tiempo entre Bahía y EE.UU./Europa nunca es muy grande.

¿CUÁNTO SE TARDA EN VOLAR A BAHÍA DESDE OTRAS PARTES DE BRASIL Y EL EXTRANJERO?

Desde el sur de Brasil:

- Se tarda más o menos una hora y media en volar hasta El Salvador desde Rio, y 2 horas desde Sao Paulo. Para volar a Porto Seguro sólo se tardan 1,5 horas desde Río y 2 horas desde Sao Paulo.

Internacional:

- Para volar a Bahía desde España o Portugal se tardan unas 8-9 horas, y unas 9 horas y media desde el Reino Unido.

¿PUEDEN OBTENER LOS EXTRANJEROS UNA HIPOTECA EN BRASIL?

Es posible una vez que se obtiene un visado permanente. Aunque sin visado no es posible en la actualidad, se esperan reformas pronto. Generalmente aconsejamos a los extranjeros que obtengan una hipoteca en el extranjero a través de prestamistas internacionales, ya que los costes suelen ser menores y el proceso en Brasil puede ser bastante burocrático.



¿CUÁL ES EL POTENCIAL DE ALQUILER?

Aunque es difícil generalizar, los rendimientos de alquiler en Bahía son generalmente buenos, especialmente para los estándares americanos y europeos. Si compra una propiedad a buen precio en una zona con mucha demanda, el rendimiento puede ser impresionante. Con la economía en auge y el número de turistas incrementándose año tras año, se prevé que esta tendencia continúe.

El Salvador, al ser la tercera ciudad más grande de Brasil, así como las zonas costeras del norte, ofrecen un gran mercado con un excelente potencial de alquiler.

¿CÓMO ES EL CLIMA EN BAHÍA?

Es difícil imaginar una mejor temperatura durante todo el año que la de Bahía, ya que es un clima genuinamente tropical. Aunque los meses de verano son ligeramente más calurosos, algunas veces hasta 32°C, las temperaturas en Bahía rara vez pasan de 27°C, con una variación de unos pocos grados en ambos sentidos.

La temporada de lluvias es generalmente entre Junio y Agosto, pero incluso entonces las temperaturas son buenas y frecuentemente hay días con cielo azul y un glorioso sol; un aguacero tropical es más probable que la lluvia constante, aunque suele haber un par de semanas al año de lluvia constante.

¿SUFRE BAHÍA ALGÚN DESASTRE NATURAL?

Bahía está libre de desastres naturales. No hay huracanes, volcanes, tsunamis ni terremotos.

¿CÓMO CONSIGO LA RESIDENCIA PERMANENTE EN BRASIL?

Hay varias maneras de obtener un permiso de residencia en Brasil: como inversor, casándose con un ciudadano brasileño, al jubilarse o con un trabajo.

Como inversor:

Con la creación de una empresa y la posterior demostración de un negocio que cumpla con los requisitos locales. Esto incluye invertir una cantidad mínima de fondos, registrados oficialmente a través del banco central.

Comprar una casa no da derecho, aunque la diferencia entre una buena casa y una casa de huéspedes puede ser difícil de diferenciar jurídicamente.

Con unos ingresos por jubilación fijos:

Si un extranjero tiene más de 50 años y puede demostrar unos ingresos mensuales fijos (como una pensión – para la cual hay un umbral mínimo), entonces puede solicitar un visado permanente como jubilado.



¿EXISTE ALGUNA RESTRICCIÓN MEDIOAMBIENTAL PARA EL DESARROLLO EN BAHÍA?

Afortunadamente tanto para los turistas como para los dueños de propiedades, Bahía ha sido muy estricta con respecto a las regulaciones medioambientales y dispone de restricciones en zonas ecológicas específicas que regulan el desarrollo.

Algunas zonas están protegidas como APAs (Area de Proteção Ambiental). Éstas son zonas de protección ambiental y tienen la finalidad de preservar los ecosistemas raros y la fauna o flora en peligro de extinción.

Las APAs incluyen muchas normas sobre el uso de la tierra, el tamaño de los solares, la ocupación del suelo, el pavimento, etc. Las APAs suelen estar controladas por agencias federales y estatales como IBAMA, que es la agencia de protección medioambiental.

¿QUÉ ES EL CRECI? ¿POR QUÉ ES IMPORTANTE?

Los agentes inmobiliarios brasileños están regulados por un organismo rector llamado CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Cada agente inmobiliario cualificado o negocio se licencia con CRECI y se le asigna un número único que es mostrado en la sede de la empresa. Muchos agentes locales e internacionales no lo tienen, y por tanto operan sin regulaciones ni restricciones. IBBI – y todos nuestros agentes – están completamente registrados con CRECI, lo que significa que usted no corre riesgos por tratar con agentes sin licencia.

¿ES EL MERCADO INMOBILIARIO SEGURO Y PROTEGIDO LEGALMENTE?

Brasil dispone de leyes sobre la propiedad sofisticadas y bien desarrolladas, similares a las de cualquier democracia occidental. El sistema legal es muy robusto.

Como con cualquier otro mercado inmobiliario del mundo, siempre existe el peligro de fraude y decepción. Sin embargo, el problema es relativamente pequeño en Brasil gracias a un sistema jurídico seguro en el que los derechos de propiedad están claramente definidos.

¿SE FOMENTA LA INVERSIÓN EXTRANJERA?

Los inversores extranjeros tienen exactamente los mismos derechos de inversión y propiedad que la gente brasileña. La inversión extranjera en inmuebles, turismo y economía en general se fomenta de manera activa y proporciona un gran impulso a la economía.



¿QUÉ TAL ES LA BUROCRACIA EN BRASIL?

Como en cualquier otro mercado emergente, Brasil sufre una buena cantidad de problemas administrativos y burocráticos. En Brazil Bahia Property le asesoraremos de principio a fin y le ayudaremos a obtener la representación legal correcta.

¿SERÁ LA PROPIEDAD DE DOMINIO ABSOLUTO?

Por lo general la propiedad en Brasil es de pleno dominio, lo cual significa que usted poseerá su propiedad completamente y sin restricciones.

¿ES LA BRECHA ENTRE RICOS Y POBRES TAN GRANDE COMO DICE LA GENTE? EXISTEN VARIOS MITOS URBANOS SOBRE EL CRIMEN EN BRASIL, ¿QUÉ HAY DE VERDAD EN ELLO Y CUÁL ES LA REALIDAD?

Brasil es un país lleno de desigualdades, en el que un 10% de la población gana 50 veces más que el 10% más pobre. La enorme brecha entre ricos y pobres y la pobreza en sí misma, son claramente problemas a los que Brasil debe hacer frente. Brasil es el hogar de más millonarios que en cualquier otra parte del mundo – supuestamente más de un millón.

Por suerte, desde que el expresidente Lula introdujo amplias reformas sociales, como el incremento del salario mínimo, ha surgido una clase media de rápida expansión. La futura reforma e inversión en educación respaldada por la riqueza petrolera ofrece una oportunidad única para impulsar hacia adelante los estándares educativos y para aliviar aún más la disparidad.

La brecha entre ricos y pobres, junto con la pobreza, traen consigo inevitablemente un problema con la delincuencia. Sin embargo, el grado de delincuencia en Brasil es un mito urbano. La mayor parte de delitos graves están confinados a las altamente pobladas ciudades del sur, principalmente Rio de Janeiro y Sao Paulo, y muchos de ellos están relacionados con rivalidades entre bandas, en los pueblos de favelas o barrios de chabolas. Los delitos contra turistas son muy raros.

El Salvador, como cualquier otra gran ciudad, recibe su parte de pequeños delitos y sus enormes favelas significan que debería ser tratado con respeto y sentido común. Fuera de El Salvador, el crimen no es un gran problema, la gente de Brasil es conocida en todo el mundo por ser increíblemente amable, y ciertamente es extraño ver violencia por parte de un brasileño.