Invest in El Salvador

PASOS PARA QUE UN EXTRANJERO EFECTÚE UNA COMPRAVENTA DE INMUEBLE EN EL SALVADOR

1 El extranjero debe contar primero con un Número de Identificación Tributa (NIT) salvadoreño

Proceso de obtención de NIT para extranjeros:
Para obtener el NIT, el extranjero debe visitar una de las sucursales del Ministerio de Hacienda en el país y presentar:

- Pasaporte original o Carné de Residente en la República de El Salvador, en original y fotocopia.
- Si actúa mediante un apoderado, original y fotocopia del Poder para actuar ante la administración tributaria, que contengan facultades para realizar trámites en representación del poderdante ante el Gobierno, el Estado, la administración tributaria o cualquier institución u oficina pública. En caso de ser otorgado en el extranjero deberá ser traducido al español y certificado o apostillado por la autoridad competente, según el caso. Si el poder es elaborado en un consulado salvadoreño, deberá autenticar la firma del cónsul en el Ministerio de Relaciones Exteriores en El Salvador.
- Completar los formularios que le indique el técnico del Ministerio de Hacienda (Si comparece personalmente o por medio de apoderado, le será elaborado un formulario automatizado).
- Si actúa mediante persona autorizada, ésta debe presentar:
  - fotocopia certificada del pasaporte del extranjero
  - una autorización emitida por el extranjero que indique: Nombre y Pasaporte/Carné de Residente del extranjero, nombre y DUI de la persona que realizará el trámite y la gestión específica a realizar en el Ministerio de Hacienda
  - un formulario (F-210V4) completado y firmado por la persona autorizada.

El costo de obtención del NIT es de **$2.00** (por primera vez).

El trámite en el Ministerio de Hacienda tarda alrededor de 30 minutos una vez se haya presentado la documentación requerida y el extranjero se retira con su NIT en mano.

3 Verificación del estado legal del inmueble

El segundo paso es asegurarse de que el inmueble que le interesa al extranjero se encuentre libre de gravámenes

hipotecas

prendas

embargos o limitaciones que puedan afectar la transacción

También es importante verificar que el vendedor sea el legítimo propietario del inmueble.

Lo anterior, se hace verificando una certificación extractada del inmueble que se solicita al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en adelante ("el Registro de la Propiedad") del Centro Nacional de Registros de El Salvador (CNR), o en su defecto, copia del título de la propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

3 Negociación de las condiciones de la compraventa

El comprador y el vendedor negocian el precio y las condiciones de la compraventa

4 Elaboración de la escritura de compraventa de inmueble

Una vez acordadas las condiciones de la venta, las partes deben seleccionar un Notario salvadoreño para la elaboración de la escritura de compraventa de inmueble. El Notario es responsable de verificar la identidad de las partes y la legalidad de la transacción.

La escritura de compraventa de inmueble debe incluir:

- Identificación de las partes:

Para extranjeros:
Pasaporte o Carné de Residente en la República de El Salvador y Número de Identificación Tributaria (NIT).

Si actúa mediante apoderado, debe presentar copia certificada del Poder.

- Descripción del inmueble: ubicación, área y linderos.
- Precio de venta y forma de pago.
- Declaración de que el inmueble está libre de gravámenes.

5 Firma de ambas partes

Una vez firmada la escritura, el Notario autorizante debe entregar al comprador el testimonio de la escritura pública de compraventa, el cual es una copia debidamente legalizada expedida por dicho profesional.

6 Pago de impuesto por transferencia de bienes raíces y de derechos de registro

El impuesto sobre transferencia de bienes raíces recae sobre el valor de la transacción. Conforme a la Ley del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces, se pagará el **3%** sobre el exceso de **USD $28,571.43.**

El pago del impuesto se puede efectuar en línea en el siguiente portal del Ministerio de Hacienda:

https://www.mh.gob.sv/servicios-en-linea/

En cuanto a los derechos de registro, conforme a la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, se paga USD $0.63 por cada US$100.00 o fracción de cien, sobre el precio plasmado en la compraventa.

El pago de los derechos de registro se puede efectuar en línea en el siguiente portal del del Centro Nacional de Registros (CNR):

https://www.e.cnr.gob.sv/ServiciosOL/portada/pagos-online.htm

7 Inscripción en el Registro de la Propiedad

El siguiente paso es inscribir la compraventa de inmueble en el Registro de la Propiedad. Este proceso garantiza la legalidad y publicidad de la compra del inmueble y formaliza el cambio de propietario. Para ello, el comprador debe presentar al Registro:

- El testimonio de la escritura pública de compraventa de inmueble
- Comprobante de pago de los derechos de registro
- Si el precio del inmueble es mayor a USD $28,571.43, duplicado del comprobante del pago del impuesto sobre transferencia de bienes raíces
- Si el precio del inmueble excede a USD $30.000.00, solvencia tributaria de ambas partes, emitida por el Ministerio de Hacienda o en su defecto una constancia de no contribuyente
- Solvencia municipal del inmueble emitida por la Alcaldía Municipal de su ubicación

El proceso finaliza hasta que el inmueble esté inscrito a nombre del comprador.

Normativa relacionada

Código Civil de El Salvador: Regula los aspectos generales de la compraventa (Artículos 1324 y siguientes). En el caso de la compraventa de inmuebles, es fundamental el cumplimiento de los requisitos formales, como la escrituración pública.

Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas: Regula los aspectos relacionados con las tarifas y procedimientos administrativos que deben seguirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces: Establece las obligaciones fiscales que deben cumplirse en toda transacción de compraventa de bienes inmuebles.

PASOS PARA QUE UN EXTRANJERO PUEDA

ARRENDAR UN INMUEBLE EN EL SALVADOR

1 Verificación del propietario del inmueble

El primer paso es asegurarse de que el arrendador sea el legítimo propietario del inmueble.

Lo anterior, se hace verificando una **certificación extractada del inmueble** que se solicita al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en adelante ("el Registro de la Propiedad") del Centro Nacional de Registros de El Salvador (CNR), o en su defecto, copia del título de la propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

2 Negociación y acuerdo de las condiciones del arrendamiento

El arrendador (propietario del inmueble) y el arrendatario (quien ocupará el inmueble) deben llegar a un acuerdo sobre las condiciones básicas del arrendamiento, tales como:

- Monto del canon de arrendamiento (renta mensual).
- Plazo del contrato (duración del arrendamiento)
- Uso del inmueble (residencial, comercial, etc.)
- Obligaciones de las partes (como pago de impuestos municipales y de tarifas de mantenimiento, etc.)
- Depósitos y garantías, si aplica

3 Elaboración y redacción del contrato de arrendamiento de inmueble

Una vez acordadas las condiciones del arrendamiento, las partes deben seleccionar un Notario salvadoreño para elaborar el contrato de arrendamiento de inmueble. El Notario es responsable de verificar la identidad de las partes y la legalidad de la transacción.

El contrato de arrendamiento de inmueble debe incluir:

- Identificación de las partes.

Para salvadoreños: Documento Único de Identidad (DUI) homologado.	Para extranjeros: Pasaporte o Carné de Residente en la República de El Salvador y Número de Identificación Tributaria (NIT)	Si actúa mediante apoderado, debe presentar copia certificada del Poder.

- Descripción del inmueble: ubicación, características y uso autorizado.

- Precio del arrendamiento y forme de pago: especificar el canon de arrendamiento, la periodicidad del pago (mensual, trimestral, etc.) y el método de pago.

- Plazo del contrato: definir el tiempo de duración del arrendamiento (típicamente entre 6 meses a 1 año) y la posibilidad de una prórroga automática del contrato, por otro período igual o diferente.

- Obligaciones de las partes: Como el mantenimiento del inmueble, el pago de servicios, la realización de reparaciones y el cumplimiento de normativas relacionadas con el uso del inmueble.

- Causales de terminación anticipada: Detallar las circunstancias bajo las cuales el contrato puede finalizar antes de tiempo (incumplimiento, falta de pago, etc.).

4 Firma de ambas partes

Una vez que se haya firmado el contrato de arrendamiento, el Notario debe entregar a ambas partes un documento privado autenticado de contrato de arrendamiento de inmueble, el cual es una copia debidamente legalizada expedida por dicho profesional

5 Depósito de garantía

es común que se solicite un depósito de garantía, que usualmente equivale a 1 mes de renta. Este depósito sirve como una garantía en caso de daños al inmueble o incumplimientos del arrendatari

6 Entrega del inmueble

el arrendador debe entregar el inmueble en las condiciones acordadas, y el arrendatario debe realizar una inspección previa para verificar su estado, asegurándose de que no haya daños previos o condiciones no mencionadas en el contrato.

7 Cumplimiento de obligaciones

durante la vigencia del contrato, tanto el arrendador como el arrendatario deben cumplir con las obligaciones pactadas, como el pago puntual de la renta, el mantenimiento adecuado del inmueble y el respeto a las condiciones de uso acordadas.

8 Terminación del contrato

el contrato puede finalizar al cumplirse el plazo estipulado o por mutuo acuerdo entre las partes. En caso de que se termine antes de tiempo, ambas partes deben cumplir con las condiciones de preaviso y cualquier otra estipulación incluida en el contrato (penalidades o pagos por incumplimiento).

Normativa relacionada

Código Civil de El Salvador: Regula el arrendamiento en sus artículos 1930 al 1952. En estos artículos se establecen las disposiciones generales del arrendamiento de bienes inmuebles, incluyendo los derechos y obligaciones de ambas partes.

Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Decreto Legislativo No. 28, 1992):
Esta ley establece las disposiciones especiales para los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos. Entre otros aspectos, regula la fijación del precio del arrendamiento, los plazos de los contratos, las condiciones de terminación y los derechos del arrendatario y el arrendador.

www.investinelsalvador.gob.sv