**RESERVAS. Instrucciones para el Resumidor de Docs**

1. **Reserva y Oferta de Compra** (debe encontrar)

* **Dador de la Reserva o Comprador:** Nombre, DNI, estado civil, domicilio, email de la persona que realiza la oferta.
* **Inmueble:** Dirección del inmueble objeto de la reserva.
* **Monto de la Reserva:** Cantidad recibida como reserva en dólares (numeral y literal).
* **Precio de Venta:** Monto total propuesto para la venta en dólares (numeral y literal).
* **Refuerzo de Reserva:** Cantidad que el dador se compromete a entregar como refuerzo de la reserva.
* **Corredor Inmobiliario Responsable:** Nombre y matrícula (de CABA o Provincia, según corresponda) del corredor inmobiliario responsable de la operación .
* **Honorarios de la Inmobiliaria:** Porcentaje y monto equivalente al 4% más IVA del precio de venta.
* **Condiciones:** Posesión libre de ocupantes, vendedor sin inhibiciones y el inmueble sin embargos.
* **Plazos:**
  + Plazo de aceptación de la oferta por parte del vendedor: 5 días hábiles.
  + Plazo para la firma del boleto de compraventa o escritura: 30 días.
  + Plazo para devolver la reserva si la oferta no se aprueba: 72 horas hábiles.
  + Plazo para la entrega del refuerzo: 5 días hábiles después de la aceptación de la oferta.
* **Penalidades por Desistimiento:**
  + Si desiste el Dador de la Reserva: Pierde todos los importes entregados (reserva y refuerzo).
  + Si desiste el Vendedor: Restituye la suma de la reserva y el refuerzo, e indemnizará al Dador de la Reserva con el 100% de las sumas recibidas.
  + La parte que desiste debe pagar los honorarios de la inmobiliaria (7% más IVA).

1. **Reserva Compra c/ Crédito Hipotecario** (debe encontrar)

* **Dador de la Reserva:** Nombre, DNI, domicilio y correo electrónico de la persona que realiza la oferta.
* **Inmueble:** Dirección del inmueble que se busca comprar.
* **Monto de la Reserva:** La suma de dinero en Dólares Estadounidenses entregada para reservar y ofertar.
* **Precio Total de Venta:** El monto total propuesto para la venta, que el dador de la reserva se compromete a abonar en efectivo, y que obtendrá a través de un crédito hipotecario.
* **Refuerzo de la Reserva:** La cantidad de dinero adicional que se entregará una vez que la propuesta sea aceptada.
* **Crédito Hipotecario:**
  + **Banco:** La entidad bancaria que ha pre-aprobado el crédito hipotecario, incluyendo la sucursal.
  + **Condición Suspensiva:** La oferta está sujeta a la aprobación final del crédito hipotecario.
  + **Plazo para la aprobación:** 90 días desde la aceptación de la reserva, con posibilidad de prórroga.
  + **Compromisos:** El dador de la reserva debe iniciar los trámites del crédito dentro de las 72 horas de notificada la aceptación y notificar la aprobación o rechazo del mismo al corredor inmobiliario en 72 horas con documentación de respaldo. El vendedor debe facilitar la documentación necesaria al dador de la reserva para la evaluación del préstamo.

**Plazos Adicionales:**

* **Plazo de aceptación:** La Vendedora tiene 10 días hábiles para aceptar la oferta.
* **Plazo para la escritura:** La firma de la escritura traslativa de dominio se realizará dentro de los 90 días siguientes a la aceptación de la oferta.

**Penalidades y Desistimientos:**

* **Desistimiento del Dador de la Reserva:** Pierde los montos de la reserva y el refuerzo si desiste o si el crédito hipotecario no se le otorga por razones imputables a él.
* **Desistimiento del Vendedor:** Restituirá todas las sumas recibidas y deberá indemnizar al Dador de la Reserva con el 100% de las mismas.
* **Gastos:** La parte que desista deberá pagar a la inmobiliaria el 7% más IVA del monto de la venta en concepto de honorarios. Los gastos de informes y notariales son asumidos por la parte que incumpla.

**Honorarios de la Inmobiliaria:** El dador de la reserva reconoce a la inmobiliaria un 4% más IVA del monto de la venta por su gestión

1. **Reserva Locación en CABA** (debe encontrar)

* **Interesado en el alquiler:** Nombre completo, DNI, domicilio, teléfono y email.
* **Inmueble:** Dirección del departamento en CABA.
* **Condiciones del Alquiler:**
  1. **Duración:** El contrato es por un período de tiempo que debe ser especificado.
  2. **Fecha de Inicio y Vencimiento:** Fechas estimadas de inicio y vencimiento del contrato.
  3. **Alquiler Inicial:** El monto del alquiler mensual inicial.
  4. **Actualización:** Los ajustes son trimestrales, basados en el Índice de Precios al Consumidor (IPC).
  5. **Garantía:** El tipo de garantía que se presenta.
  6. **Depósito de Garantía:** El monto que se deja como depósito.
  7. **Servicios y Expensas:** Se especifica que los servicios (Luz, Gas, Agua, Teléfono, ABL, Impuesto Inmobiliario) y las expensas (ordinarias y extraordinarias vinculadas a reparaciones) quedan a cargo del locatario.
  8. **Uso:** El uso del inmueble es exclusivamente para vivienda propia.
  9. **Estado del Departamento:** Se entrega recién pintado y en perfectas condiciones, y debe ser devuelto de la misma manera. No es apto para mascotas.

1. **Plazos y Condiciones de la Reserva:**
   1. **Plazo para presentar documentación:** El interesado debe presentar los recibos de sueldo/ingresos y la documentación de la garantía (seguro de caución o título de propiedad) en un plazo de 48 horas hábiles.
   2. **Plazo de aceptación del propietario:** El propietario tiene 5 días hábiles para expedirse sobre la propuesta.
   3. **Plazo para la firma del contrato:** Si la documentación es satisfactoria, el contrato de locación debe firmarse antes de una fecha específica.
2. **Penalidades:**
   1. Si el propietario no acepta la propuesta, se le devuelven al interesado los montos de la reserva sin indemnización ni intereses.
   2. Si los informes de la documentación no son satisfactorios, la reserva queda sin efecto y se devuelven los importes sin indemnización ni intereses.
   3. Si el interesado se arrepiente o no se presenta a firmar el contrato en la fecha pactada, pierde automáticamente la suma entregada en la reserva.
3. **Gastos:** Los gastos y honorarios de informes y certificaciones de firmas por escribano corren a cargo del locatario.

4. **Reserva Locación en Provincia** (debe encontrar)

### **Datos clave para el resumidor**

* **Interesado en el alquiler:** Nombre completo, DNI, domicilio, teléfono celular y email de la persona que realiza la reserva.
* **Inmueble:** La dirección del departamento en Buenos Aires.
* **Condiciones del Alquiler:**
  + **Duración:** El contrato tiene un plazo de 24 meses.
  + **Fechas:** Fecha estimada de inicio y vencimiento del contrato.
  + **Alquiler Inicial:** El monto del alquiler mensual inicial en pesos.
  + **Actualización:** El alquiler se actualiza trimestralmente utilizando el Índice de Precios al Consumidor (IPC).
  + **Garantía:** Se especifica que se requiere un seguro de caución.
  + **Depósito de Garantía:** El monto del depósito de garantía en Dólares Estadounidenses.
  + **Servicios y Gastos:** El locatario se hace cargo de los servicios de Luz, Gas, Agua, Teléfono, la Tasa de Servicios e Impuestos Municipales, el Impuesto Inmobiliario, y las expensas ordinarias y extraordinarias.
  + **Uso del Inmueble:** La unidad es para uso exclusivo como vivienda propia. No es apto para mascotas.
* **Plazos y Proceso de Reserva:**
  + **Plazo para presentar documentación:** El interesado debe entregar la documentación que acredite sus ingresos y la garantía dentro de las 48 horas hábiles siguientes a la propuesta.
  + **Plazo de aceptación del propietario:** El propietario tiene 5 días hábiles para aceptar la propuesta y la documentación.
  + **Plazo para la firma:** Si la documentación y los informes son satisfactorios, el contrato de locación debe firmarse antes de una fecha específica.
* **Penalidades y Desistimientos:**
  + Si el propietario no acepta la reserva, se le devolverán los importes al interesado sin indemnización.
  + Si los informes no son satisfactorios, la reserva queda sin efecto y se devuelven los importes sin indemnización.
  + Si el interesado se arrepiente o no se presenta a la firma del contrato, pierde las sumas entregadas.
* **Gastos y Honorarios:**
  + Los gastos de informes y certificaciones de firmas por escribano son a cargo del locatario.
  + El locatario debe pagar al martillero interviniente el porcentaje acordado más IVA del importe total del contrato

5. **Reserva Locación Temporario** (debe encontrar)

**Huésped:** Nombre, DNI y domicilio.

**Propiedad:** La dirección del inmueble.

**Fechas y Duración:**

* Día y hora de ingreso.
* Día y hora de egreso.
* La duración total del contrato de alquiler temporario.

**Condiciones Económicas:**

* El monto de la reserva.
* El monto total del alquiler, incluyendo ARBA, jardinero y piletero.
* El saldo pendiente del contrato a pagar en la fecha de la firma (USD 1.900).
* Los honorarios de la inmobiliaria (USD 585 más IVA).
* El depósito de garantía (USD 1.000), el cual será reintegrado al egreso si se cumplen las condiciones.
* Los gastos de servicios, expensas e impuestos corren por cuenta del Huésped.

**Proceso de Firma y Penalidades:**

* Lugar en donde se firmará el contrato, CABA o Provincia, antes de una fecha específica.
* Si el huésped se arrepiente o no se presenta a la firma en la fecha acordada, perderá las sumas entregadas en la reserva.

**Condiciones de Devolución del Depósito:** El depósito de garantía será devuelto si la casa se entrega en las mismas condiciones en las que se recibió, y con los servicios, expensas e impuestos cancelados.