

HOJA INFORMATIVA PARA CURADORES PRIVADOS

Compraventa de Bienes Raíces

PUBLIC GUARDIAN AND TRUSTEE

En su capacidad de curador del patrimonio (*committee of estate*), usted puede decidir que va a vender bienes raíces que pertenecen al adulto inhábil que usted representa (en adelante, “el adulto”). Sírvase consultar nuestro manual *Private Committee Handbook* (manual del curador privado) para informarse de los factores que hay que tener en cuenta. Esta hoja informativa proporciona los lineamientos a seguir una vez que haya decidido vender la propiedad del adulto y ayudarle en la preparación de una solicitud al *Public Guardian and Trustee* (Tutor y Fideicomisario Público) de autorización para vender bienes inmuebles restringidos.

CÓMO OFRECER BIENES RAÍCES EN VENTA

- **Busque ayuda profesional:** la venta de bienes raíces puede ser una tarea compleja y laboriosa, que requiere un agente para facilitar la venta y un abogado o *notary public* para traspasar la escritura. Los costos razonables de estos servicios son pagaderos del producto de la venta.
- **Obtenga un avalúo independiente:** Para determinar el valor justo de mercado del bien, obtenga un avalúo de un valuator designado e independiente. (Tenga en cuenta que su agente inmobiliario no es considerado independiente.) Con esto podrá fijar un precio de venta adecuado y decidir con fundamento si aceptar ofertas durante el proceso de negociación.
- **Revise si la propiedad está mencionada en el testamento del adulto:** Si usted quiere vender o ceder un bien inmueble que es sujeto de un regalo en el testamento del adulto, deberá guardar los comprobantes de venta que indiquen el producto recibido o el valor justo de mercado, en cumplimiento del artículo 48 de la ley *Wills, Estates, and Succession Act* (Ley de Testamentos y Sucesiones).
- **Verifique si hay restricciones en la orden judicial:** Su capacidad para negociar el bien inmueble puede estar restringida por la orden judicial en que fue nombrado curador. En tal caso, deberá obtener la autorización del PGT u otra orden judicial que autorice la venta. Toda oferta de compra que sea aceptada debería tener una cláusula en que el vendedor estipula “sujeta a la autorización del PGT” o alternativamente “sujeta a una orden judicial que autorice la venta” (en inglés, *vendor subject clause*: “*subject to the approval of the Public Guardian and Trustee*” o alternativamente “*subject to a court order approving the sale*”). Nota: Usted requiere una orden judicial registrada en la oficialía del tribunal que lo nombre como curador.

ACEPTACIÓN DE OFERTA: BIEN INMUEBLE NO RESTRINGIDO POR ORDEN JUDICIAL

Usted está en libertad de aceptar toda oferta razonable de compraventa del bien. Sin embargo, si usted desea vender el bien por menos del valor avaluado, o a alguien no independiente (por ej., a usted mismo o a alguien relacionado), discútalos antes con un oficial examinador de curadores (*Committee Review Officer, CRO*) del PGT. Guarde los comprobantes de venta y el estado de ajustes del vendedor (*Vendor's Statement of Adjustments*) e inclúyalos cuando presente sus cuentas para inspección.



PUBLIC GUARDIAN
AND TRUSTEE OF
BRITISH COLUMBIA

ACEPTACIÓN DE OFERTA: BIEN INMUEBLE RESTRINGIDO POR ORDEN JUDICIAL

Si el bien está restringido, debe obtener la autorización del PGT o una orden judicial que autorice la venta.

Sírvase notar: El PGT requiere como mínimo cinco días laborables para revisar y responder a solicitudes de autorización respecto a bienes inmuebles restringidos. Si la documentación presentada está incompleta el PGT se demorará en completar la revisión de su solicitud.

Cómo presentar su solicitud

Para obtener la autorización del PGT, envíe su solicitud por escrito (correo electrónico, fax o carta) al PGT, marcada "*Attention: Private Committee Services*" e incluya:

- Un ejemplar del contrato de compraventa que está sujeto a la autorización del PGT;
- Un avalúo independiente (no puede ser de un agente inmobiliario) fechado dentro de los últimos seis meses;
- Una explicación breve de sus razones para vender el bien, destacando por qué considera que la venta está en el interés superior del adulto inhábil; y
- Datos de contacto de su agente inmobiliario y de su abogado/*notary public*, si corresponde.

Sírvase tener en cuenta que si el PGT ya no tiene un rol como inspector de su curatela, como puede suceder si el adulto ha fallecido o si ha establecido su domicilio permanente fuera de Columbia Británica, no podrá considerar su solicitud.

Proceso de revisión

Un CRO revisará su solicitud y puede pedirle información adicional para confirmar que la venta propuesta está en el interés superior del adulto. Si se autoriza su solicitud, el PGT redactará una carta que puede advertir si se requiere una garantía, y le pedirá un ejemplar firmado del formulario 'A' de traspaso (*Form A Transfer*).

Requisitos de seguridad

Cuando se vende un bien inmueble restringido, el PGT requiere una garantía que cubra el producto neto de la venta. Es posible que la orden judicial en que usted fue nombrado curador ya tenga dicha restricción.

- *Si el producto neto de la venta está restringido en la orden judicial:*
Antes de autorizar la venta, el PGT requerirá que usted proporcione una confirmación que la institución financiera que recibe el producto haya sido debidamente notificada con un ejemplar de la orden judicial y haya sido informada de que el producto de venta está restringido.
- *Si el producto neto de la venta no está restringido en la orden judicial:*
Antes de autorizar la venta, el PGT requerirá que usted y la institución financiera que recibe el producto firmen una carta irrevocable de instrucción (*Irrevocable Letter of Direction*) que indique que no se permitirá el acceso a los fondos sin la autorización del PGT o de una orden judicial subsiguiente. Un CRO podrá proporcionarle un modelo de tal carta irrevocable de instrucción si es necesario.

Traspaso de título

Una vez que reciba el formulario 'A' de traspaso (*Form A Transfer*), y si corresponde, la carta irrevocable de instrucción o comprobante de que la institución financiera que recibe el producto haya sido debidamente notificada con un ejemplar de la orden judicial, el PGT redactará una carta a las autoridades catastrales (*Land Title Survey Authority*) otorgando su consentimiento para el traspaso del título de propiedad.

Se recomienda que guarde los comprobantes de venta y el estado de ajustes del vendedor (*Vendor's Statement of Adjustments*) y los incluya cuando presente sus cuentas para inspección.

Solicitudes complejas y no autorizadas

En la mayoría de los casos en que todos los documentos descritos anteriormente han sido entregados y se ha arreglado la garantía, el PGT autorizará la venta de un bien restringido. En algunos casos se requerirá información adicional, el proceso de revisión puede verse demorado y el PGT se negará a autorizar ciertas ventas propuestas, incluyendo aquellas:

- por sumas inferiores al valor avaluado;
- a partes no independientes;
- sin agente inmobiliario;
- en las que hay problemas complejos de índole legal o con el título; o
- en las que existen otras dudas de que la venta no esté en el interés superior del adulto.

Si su solicitud no fue autorizada, tiene la opción de presentar una petición de orden judicial autorizando la venta bajo el artículo 28 de la ley *Patients Property Act* (ley de bienes de pacientes). El PGT debe recibir una notificación de su petición al tribunal y o no tomará posición alguna al respecto, o si existen dudas, se opondrá a su petición.


MÁS INFORMACIÓN

Esta hoja informativa fue concebida como asesoramiento e instrucción general, para ayudarle a colaborar efectiva y exitosamente con el PGT. Si tiene preguntas sobre su situación específica, no dude en contactar el departamento de servicios a curadores privados (*Private Committee Services department*) y pida que lo comuniquen con un oficial examinador de curadores (*Committee Review Officer, CRO*).




Si tiene preguntas adicionales sobre la curatela, consulte las páginas de *Private Committee Services* en www.trustee.bc.ca, o contacte el departamento de servicios a curadores privados.



Private Committee Services
Public Guardian and Trustee
700-808 West Hastings Street
Vancouver BC V6C 3L3
Teléfono: 604.660.1500
Web: www.trustee.bc.ca
Email: webmail@trustee.bc.ca

 **Horas de atención del PGT**
lunes a viernes de 8:30 am a 4:30 pm
Llamadas sin costo

Usted puede llamar sin costos de larga distancia por medio de Service BC. Después de marcar el número que corresponde a su área (ver abajo), pida que lo pasen al "Public Guardian and Trustee."

 Vancouver	604.660.2421
 Victoria	250.387.6121
 Otras Áreas en BC	1.800.663.7867