

VIII. Compra y arrendamiento de inmuebles

A. Compra de inmuebles. Información general

El proceso para compra de un inmueble por un extranjero no difiere del proceso para un ciudadano local, excepción hecha de la documentación que acredite que el extranjero se encuentra en el país legalmente.

Paso 1. Etapa preliminar

Con los objetivos de verificar la propiedad del inmueble, la capacidad de contratar del vendedor y establecer el estado del inmueble y la existencia de ocupantes, se recomienda hacer una visita inicial al inmueble.

De igual forma, deberá solicitarse el certificado de libertad y tradición en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos para realizar el estudio de títulos correspondiente. Por razones de seguridad, es indispensable que ese certificado sea recientemente expedido (con una vigencia no mayor a quince (15) días).

Por último, debe confirmarse que el uso del suelo, a nivel de la zona y del inmueble en particular, permita desarrollar las actividades para las cuales se hará la adquisición.

Paso 2. Promesa de compraventa

Luego de contar con la seguridad de que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y en buen estado, se deberá proceder a la elaboración de la promesa de compraventa entre las partes.

Este documento debe incluir:

- Datos del comprador y del vendedor.
- Descripción y ubicación del inmueble.
- Precio y forma de pago.
- Fecha y forma de entrega.
- Fecha y firma de escritura.
- Paz y salvo por pago de servicios públicos, cuotas de administración y de impuestos.
- Constancia de libertad y gravámenes (certificado de tradición y libertad).

- • Condiciones de pago sobre los gastos ocasionados con el contrato y su registro.
- • Domicilio de notificación de las partes.
- • Firmas y autenticaciones ante un notario público.

La promesa de compraventa no tiene costo alguno (a menos que se otorgue por escritura pública) y al firmarse suele abonarse una cantidad de dinero, como anticipo, denominada arras. Esta es normalmente entre un diez por ciento (10%) y un veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble.

Existen dos tipos de arras:

Las arras de desistimiento: permiten al comprador renunciar a la adquisición antes de la firma de la escritura perdiendo solamente la cantidad entregada como anticipo. También puede renunciar el vendedor devolviendo el doble de la cantidad recibida. Tiene la ventaja de que el comprador no arriesga todo el precio pactado ante cualquier imprevisto.

Las arras confirmatorias: implican que la compraventa quede definitivamente pactada sin que ninguna de las partes pueda echarse para atrás unilateralmente, so pena de perder el precio del bien y no sólo el valor entregado a título de arras.

Es importante verificar que cada dato establecido en el documento corresponda con la realidad, especialmente lo relacionado con el área y el precio del inmueble. Así mismo, deberá solicitar al vendedor la copia del último pago de servicios públicos, impuesto predial, valorización y administración.

Paso 3. Escritura pública

Una vez realizada la etapa privada deberá elevarse este documento a escritura pública. Deberán acercarse las partes a cualquier notaria pública y revisar el borrador de la escritura que es elaborada por los funcionarios de ésta para proceder luego a su firma.

Para la elaboración y posterior firma de esta deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- Paz y salvo del impuesto predial y de valorización.
- Paz y salvo de cuotas de administración (si el bien se encuentra sometido a propiedad horizontal)¹.

¹ Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

- Fotocopias de documentos de identificación de las partes.
- Si la compra se encuentra sujeta a hipoteca, se requiere un formato con la información de crédito otorgada por la entidad financiera y certificado de cámara de comercio de esa entidad.

Con la escritura se generan los siguientes pagos:

- Derechos notariales equivalentes al 2,7 por mil del valor de la operación; este valor normalmente se pagan por mitades entre las partes.

Con la documentación completa, las partes deben firmar la minuta simultáneamente, previa lectura de todas las páginas. Esto, con el fin de que posteriormente no se puedan hacer modificaciones. La escritura tiene un período de dos meses para ser llevada a registro sin causar intereses de mora. Por tal razón es recomendable registrar la escritura inmediatamente la firman.

Paso 4. Registro

El último paso en la compra de un inmueble es registrar la escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez protocolizada la escritura en la notaría, es necesario acercarse a las ventanillas de liquidación, donde se cobra el 1 por ciento (1%) sobre el valor de la venta.

Teniendo la factura del impuesto de registro, las partes deberán acercarse a la oficina de registro correspondiente a la ubicación del inmueble donde se deberán pagar los derechos de registro que corresponden al 0,5% del valor de la venta y otro 0,5% sobre la hipoteca si ésta existe.

El trámite del registro se demora entre ocho (8) y treinta (30) días después de entregada y dependiendo de la oficina y de la ciudad donde se haya registrado la operación.

Al registrar la escritura se debe solicitar un certificado de libertad para verificar que haya quedado correctamente registrada.

Si se tiene alguna duda adicional sobre el proceso, visite la página web de la superintendencia de notariado y registro: www.supernotariado.gov.co.

B. Arrendamiento de inmuebles. Información general

1. Definición de arrendamiento

La Ley 820 de 2003 define el arrendamiento de vivienda urbana como “un contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.

2. Forma del contrato

El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- Nombre e identificación de los contratantes.
- Identificación del inmueble objeto del contrato.
- Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble.
- Precio y forma de pago.
- Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.
- Término de duración del contrato.
- Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

El arrendatario debe cerciorarse de que el arrendador es el verdadero dueño del inmueble o, en caso contrario, que ese arrendador tenga suficientes facultades para subarrendar. Dentro del proceso de negociación, es usual que se soliciten referencias y garantías, ya sea directamente o a través de agencias inmobiliarias especializadas.

3. Clasificación de los contratos de arrendamiento

Los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se clasifican de la siguiente forma, cualquiera que sea la estipulación al respecto:

Individual: siempre que una o varias personas naturales reciban para su albergue o el de su familia, o el de terceros, cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con servicios o sin éstos, cosas o usos adicionales.

Mancomunado: cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio;

Compartido: cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;

4. Obligaciones del arrendador

Son obligaciones del arrendador:

- Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
- Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
- Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.
- Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.
- Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

5. Obligaciones del arrendatario

Son obligaciones del arrendatario:

- Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.
- Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

- Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.
- Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el Gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.
- En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o a la de sus dependientes.

6. Subarriendo y cesión

El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador. Cuando exista cesión autorizada expresamente por el arrendador, la restitución y demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento deben ser exigidas por el arrendador al cesionario.

7. Renta de arrendamiento

El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. Su nombre más común es *canon de arrendamiento*. El precio mensual del canon estipulado por las partes puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.

Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior. Cuando se opte por este incremento el arrendador deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo.

8. Terminación del contrato de arrendamiento

Un contrato de arrendamiento se puede dar por terminado de mutuo acuerdo, por el arrendador o por el arrendatario de acuerdo con lo siguiente:

- a. Terminación por mutuo acuerdo. Las partes, en cualquier tiempo y de común acuerdo, podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.
- b. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:
 - La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y de los reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
 - La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.
 - El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.
 - La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.
 - La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
 - La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal, cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.
 - Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año.
 - Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación.
 - Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa.

- c. Terminación por parte del arrendatario. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:
- La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.
 - La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.
 - El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la ley o contractualmente.

Para más información se debe dirigir a la lonja de propiedad horizontal de la ciudad donde se encuentre el inmueble o hacerlo a través de la Federación de Lonjas de Colombia en:

- <http://www.fedelonjas.org.co/>
- www.lonjadebogota.org.co

El proceso para arrendar un inmueble por parte de un extranjero no difiere mucho del proceso para un ciudadano local. Adicionalmente, el arrendatario debe otorgar algún tipo de garantía sobre el hecho de que no dejará el país antes de la terminación del contrato, además de los documentos que indiquen que usted se encuentra en el país legalmente.

9. Procedimiento para arrendar un inmueble

Paso 1. ¿Dónde buscar inmuebles?

Lo primero que se debe hacer es buscar el inmueble que se pretende arrendar. Para esto, existen las secciones de arrendamiento de inmuebles en los clasificados de los periódicos, ya sea comprando el periódico o buscándolos en

internet. Existen variadas secciones de clasificados en periódicos y revistas a lo largo y ancho del país. A continuación algunos ejemplos de clasificados en línea:

- Revista *Metro Cuadrado*: www.metrocuadrado.com.
- La guía *Finca Raíz*: www.fincaraiz.com.co.

También podrá encontrar portales en línea dedicados exclusivamente a reunir clasificados para que pueda consultarlos en línea, como los siguientes:

- Metro Cuadrado: www.metrocuadrado.com.
- Clasificados Colombia: clasificados.colombia.com.
- Adoos: www.adoos.com.
- La Guía Clasificados: www.laquiaclassificados.com.co.

También podrá simplemente ir a los barrios que más le llamen la atención, y buscar avisos de arriendos en los lugares que usted considere de su gusto, para simplemente anotar los números y llamar a preguntar por los datos.

a. Zonas

El costo de arrendar un inmueble en Bogotá depende del estrato donde se encuentre éste; existen seis (6) estratos diferentes que se muestran en la Tabla 8.1.

Tabla 8.1. Niveles de estratificación

1 – Bajo bajo
2 – Bajo
3 – Medio bajo
4 – Medio
5 – Medio alto
6 – Alto

Los servicios como electricidad, gas, agua y demás aumentan de acuerdo con la clasificación en la que se encuentre el inmueble. En la siguiente dirección web de la Secretaría Distrital de Planeación podrá encontrar un mapa detallado de los estratos en la ciudad: www.sdp.gov.co.

Adicional a lo anterior, las zonas tienen también normas restrictivas sobre el uso del suelo y, por tanto, el arrendatario debe estudiar previamente si la actividad que pretende desarrollar es permitida en esa zona y en ese inmueble específico.

b. Clasificación de inmuebles

Los inmuebles podrán ser clasificados de acuerdo con el precio, barrio, área, tamaño, número de cuartos, número de baños, antigüedad y amoblado o no amoblado. Pueden existir otros tipos de clasificación pero estos son los más comunes.

c. Tipos de arriendo

Mediante inmobiliaria: este tipo de arriendo es el más común dado a que será un tercero experto en la materia quien asesora al interesado. De ubicar el inmueble que más se ajusta a las necesidades del interesado se lo hará saber. El costo de este tipo de arrendamiento es normalmente más costoso ya que cubre igualmente las labores realizadas por la inmobiliaria y su intermediación.

Directamente: este tipo de arrendamiento se realiza directamente entre los interesados y no trae consigo costos de intermediación. Aunque se exigen normalmente los mismos documentos, el interesado tiene la facultad de negociar directamente con el propietario del inmueble dándose así una mayor flexibilidad.

Paso 2. Requisitos

a. Empleado

Certificado laboral original que incluya datos básicos como cargo, salario y tiempo del contrato. Si se tiene otros ingresos, se debe anexar los documentos que los acrediten.

b. Trabajador independiente

Demostrar ingresos anexando los documentos que los acrediten: puede ser la última declaración de renta, el certificado laboral o una colilla de pago.

c. Pensionado o jubilado

Se debe presentar el certificado de pensión o jubilación o los desprendibles de pago de esta. Si se tienen ingresos extras se deberá acreditar.

d. Persona jurídica:

- Certificado de existencia y representación legal con una fecha de expedición que no supere los tres meses.
- Los estados financieros certificados por el contador público del último período contable.
- Fotocopia de la última declaración de renta, si se posee.

e. Garantía

La mayoría de inmobiliarias e incluso los propietarios de los inmuebles cuando son arrendados directamente exigen normalmente requisitos adicionales como garantía. Normalmente se trata de fiadores para lo cual se deben presentar las cartas de aprobación de uno o varios de ellos, junto a una fotocopia del título de propiedad de sus viviendas.

Los dos deudores solidarios/fiadores deben acreditar ingresos superiores a dos veces el valor del canon de arrendamiento. Estas personas deben anexar los extractos bancarios de los últimos tres (3) meses y si el canon de arrendamiento supera los \$ 700.000 colombianos mensuales (US\$350 aproximadamente), los fiadores deben acreditar ser propietarios de un inmueble.

f. Depósito

Es muy común que se exija un depósito que, por lo general, es por lo menos un mes de arriendo; de esta manera se cubre cualquier daño que se haga al inmueble y se garantiza que se deje tal como se encontró al momento de ser arrendado. El valor total se recuperará al final del contrato y se descontará cualquier reparación necesaria.

g. Comisión

Esta se refiere al pago que se hace a la inmobiliaria por sus servicios como corredores, aunque varía según la inmobiliaria. Algunas exigen el pago de meses de alquiler, y otras se ganan una comisión mensual sobre el canon de arriendo, pero esos son costos que suele asumir el arrendador.

Paso 3. Proceso de selección

Después de presentar y cumplir todos los requisitos establecidos, la inmobiliaria estudiará el caso y después de haberlo comparado con otros solicitantes del inmueble, tomará una decisión que será comunicada al interesado.

Paso 4. Pago mensual

Cancelar el canon o pago mensual se hace los primeros días del mes, por lo general entre las primeras dos semanas. El pago consta de dos partes, el canon de arrendamiento, más un pago mensual que corresponde a la administración del inmueble. Este pago puede o no estar incluido en el canon de arrendamiento, por lo que es importante averiguarlo previamente.

Elaboración propia con información tomada de:

- www.metrocuadrado.com,
- www.porsubien.com/requisitos.jsp?seccion=arriendos,
- www.bienraiz.com, Código Civil Colombiano.

Textos: Araújo Ibarra & Asociados
Edición: Invest in Bogota
Marzo 2011

Invest in Bogota la agencia de promoción de inversión para Bogotá y Cundinamarca, una iniciativa público-privada entre la Cámara de Comercio de Bogotá, el Distrito Capital y la Gobernación de Cundinamarca.

Nuestra misión es apoyar a inversionistas que están explorando oportunidades en Bogotá y Cundinamarca.

En el 2009 fuimos calificados por el Banco Mundial como la mejor agencia de inversión de un país en desarrollo.

Tenemos un equipo multidisciplinario con amplios conocimientos en diversos sectores económicos, lo que nos permite atender a posibles inversionistas con información y asesoría de valor agregado.

Ofrecemos a inversionistas, libre de todo costo y con total confidencialidad, servicios especializados para cada etapa de su proceso de inversión.

Si requiere apoyo, no dude en contactarnos.

Email: info@investinbogota.org

Número telefónico: +57 (1) 742-3030

Fax: +57 (1) 742-3050

Dirección: Carrera 7 no. 71-21, Torre B, oficina 901, Bogotá, Colombia.