

# COMPRA Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Información general sobre adquisición y renta de inmuebles en Colombia y procedimientos asociados.

Bogotá tiene grandes centros de negocios y actividades empresariales ubicados estratégicamente: El área destinada a centros comerciales en Bogotá abarca 1'490.038 metros cuadrados, el área destinada al comercio en calle 7'899.117 metros cuadrados, con una población de 7.878.783 habitantes (Censo 2015) y un valor total de comercio igual a \$30,6 billones de pesos.<sup>9</sup>

## Información general sobre compra de inmuebles

El proceso para compra de un inmueble por parte de un extranjero no difiere del que debe efectuar un residente en Colombia, a excepción de la documentación que acredite que el extranjero se encuentra en el país legalmente.

### Paso 1. Etapa preliminar (Due Dilligence) (opcional pero recomendable)

Solicitar el certificado de libertad y tradición en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ([www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)), para realizar el estudio de títulos correspondiente, con el fin de verificar la cadena de tradiciones del inmueble por los últimos 20 años, así como para establecer si existen gravámenes, limitaciones, interrupciones o contingencias que recaigan sobre el inmueble. Por razones de seguridad, es indispensable que ese certificado sea expedido con una vigencia no mayor de quince (15) días.

También debe revisarse el estado de cumplimiento del potencial vendedor de las obligaciones tributarias relacionadas con el inmueble, a fin de identificar contingencias que se encuentren atadas a los activos, y que puedan ser transferidas con la adquisición.

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 (opcional)

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

Este documento debe incluir:

- Datos del comprador y del vendedor.
- Descripción y ubicación del inmueble, lo cual incluye precisar los linderos del mismo.
- Precio y forma de pago.
- Fecha y forma de entrega.
- Fecha, hora y lugar de firma de escritura.
- 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, las cuales pueden tener diferentes efectos según se pacte. Esta es normalmente entre un diez por ciento (10%) y un veinte por

ciento (20%) del valor total del inmueble, a criterio de los contratantes.

### Paso 3. Escritura pública

Una vez realizada la etapa privada, deberá elevarse este documento a escritura pública. Las partes se acercarán a cualquier notaría pública, y revisarán el borrador de la escritura, que es elaborada por los funcionarios de esta, para proceder luego a su firma.

Para la elaboración y posterior firma de ésta, deberá 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 régimen de propiedad horizontal)
- Fotocopias de documentos de identificación de las partes.
- Si la compra se encuentra sujeta a hipoteca, se requiere un formato con la información del crédito otorgado por la entidad financiera y el certificado de la cámara de comercio de esa entidad.

Con la escritura se genera el pago de los derechos notariales, equivalentes al 3 por cada 1.000 pesos (USD 0,32) del valor de la operación; esta cantidad normalmente se paga por mitades entre las partes. Además, existen otros gastos asociados a la operación, que se describirán más adelante.

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 firmen las partes.

### 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 uno 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 pagarán los derechos de registro, que corresponden al 0,5% del valor de la venta, y otro 0,5% sobre la hipoteca, si esta existe.

El proceso de registro tarda entre 8 y 30 días, a partir de la radicación de la solicitud de registro.

El registro se puede verificar mediante la solicitud de un certificado de tradición y libertad, una vez que haya concluido el proceso. Si se tiene alguna duda adicional sobre

el proceso, visite la página web de la superintendencia de notariado y registro: [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)

## Información general sobre arrendamiento de inmuebles

El proceso para arrendar un inmueble por parte de un extranjero no difiere mucho del que debe efectuar un nacional colombiano. Sin embargo, en el caso de arrendatarios extranjeros, el arrendador puede solicitar algún tipo de garantía adicional para amparar el riesgo de incumplimiento contractual por cambio de domicilio del arrendatario.

### 1. Definición de arrendamiento

El arrendamiento de vivienda urbana es “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 de arrendamiento

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. Obligaciones del arrendador

Son obligaciones del arrendador:

- Entregar al arrendatario, en la fecha convenida y en buen estado de servicio, el inmueble arrendado.
- Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales que se requieran para el uso acordado en el contrato.

BOGOTÁ

- 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 del reglamento de propiedad horizontal.

#### 4. 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 y conservar en buen estado el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento.
- 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.

#### 5. Subarriendo y cesión

El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar el inmueble, a menos que cuente con la autorización expresa del arrendador.

#### 6. Canon de arrendamiento

El canon de arrendamiento será fijado por las partes, pero no podrá exceder el 1% del valor comercial del inmueble. Independientemente de la moneda en la cual se fije el canon de arrendamiento, siempre deberá ser pagado en pesos colombianos, liquidados a la tasa representativa de la fecha en la que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa diferente.

El valor del canon de arrendamiento podrá ser incrementado cada 12 meses, siempre y cuando dicho incremento no sea superior al ajuste porcentual que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en el

año calendario inmediatamente anterior. La fecha a partir de la cual se hará efectivo el incremento debe ser convenida en el contrato de arrendamiento.

#### 7. Terminación del contrato de arrendamiento

##### a. Terminación por mutuo acuerdo.

Las partes, en cualquier tiempo y de común acuerdo, podrán dar por terminado el contrato de arrendamiento.

##### b. Terminación por parte del arrendador.

Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, entre otras, (i) el incumplimiento de las obligaciones contractuales y/o legales a cargo del arrendatario, (ii) el subarriendo total o parcial del inmueble sin la autorización del arrendador, (iii) la ejecución de modificaciones estructurales del inmueble que no cuenten con autorización del propietario y (iv) la violación del reglamento de propiedad horizontal por el arrendatario.

Adicionalmente, la intención de no renovar el contrato por parte del arrendador al vencimiento del término pactado, o de cada una de sus prórrogas, deberá hacerse por escrito, con una antelación no menor a tres meses.

##### c. Terminación por parte del arrendatario.

Además del incumplimiento de las obligaciones legales y/o contractuales por parte del arrendador, el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento por (i) la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque este incurra en mora en cualquiera de los pagos que estuvieren a su cargo y (ii) cualquier interrupción por parte del arrendador que impida el disfrute del inmueble por parte del arrendatario.

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:

- [www.fedelonjas.org.co](http://www.fedelonjas.org.co)
- [www.lonjadebogota.org.co](http://www.lonjadebogota.org.co)

## 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. A continuación algunos ejemplos de clasificados en línea:

- [www.metrocuadrado.com](http://www.metrocuadrado.com)
- [www.fincaraiz.com.co](http://www.fincaraiz.com.co)
- [clasificados.colombia.com](http://clasificados.colombia.com)
- [www.laguiaclasificados.com.co](http://www.laguiaclasificados.com.co)

#### a. Zonas

El costo de arrendar un inmueble en Bogotá depende del estrato donde se encuentre este; existen seis (6) estratos diferentes:

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

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](http://www.sdp.gov.co)

Adicional a lo anterior, las zonas tienen también normas restrictivas sobre el uso del suelo y, por lo 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 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 elevado, ya que cubre igualmente las labores realizadas por la inmobiliaria y su intermediación.

**Directamente:** este tipo de arrendamiento se realiza en forma directa entre los interesados y no trae consigo costos de intermediación. Aunque se exigen normalmente los mismos

documentos, el interesado tiene la facultad de negociar de modo directo con el propietario del inmueble, y se da 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 tienen otros ingresos, se deben anexar los documentos que los acrediten.

#### b. Trabajador independiente

Mostrar 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 deberán 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 por lo común 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 con una fotocopia del título de propiedad de sus viviendas. Alternativamente, pueden exigir la adquisición de pólizas de seguro o la constitución de depósitos a término.

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 meses si el canon de arrendamiento supera los COP 700.000 (USD 229,25).

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, en caso de estar sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Este último pago puede o no estar incluido en el canon de arrendamiento, por lo que es importante averiguarlo previamente.

**Referencias:**

- Ley 820 de 2013.
- Código Civil colombiano.
- Superintendencia de Notariado y Registro: [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)
- Secretaría Distrital de Planeación: [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)
- Metro Cuadrado: [www.metrocuadrado.com](http://www.metrocuadrado.com)
- Finca Raíz: [www.fincaraiz.com.co](http://www.fincaraiz.com.co)

