

# **Preguntas Frecuentes**

---

## **TABLA DE CONTENIDO**

<b>Cap. 1 Arrendamiento .....</b>	<b>3</b>
1.1 Como se si in inmueble puede ser usado en propósitos diferentes a vivienda?	3
1.2 Se puede obtener rentabilidad adicional sobre un inmueble en arriendo?... 3	
1.3 Si el inmueble posee deudas con servicios públicos o catastro que hallan generado embargos preventivos, puede el inmueble ser arrendado con tranquilidad?	3
1.4 Los contratos de arriendo pagan IVA?	4
1.5 Que documentos requiere un cliente comercial?	4
1.6 Que costos debo asumir para que me hagan una oferta sobre el contrato de arrendamiento?	4
1.7 Que documentos debo entregar?	4
1.8 Por que debería aceptar un descuento adicional por concepto de intereses?	5
1.9 Que factores afectan el precio comercial de arrendamiento de un inmueble?	5
1.10 Por que se debe definir con ViaPlan un precio de renta optimo?	5
1.11 Que garantías tengo que no tendré problemas en el futuro?	6
1.12 La oferta que me realizan hoy cuanto tiempo de validez tiene?	6
1.13 ViaPlan puede realizar el pago de los cánones de arrendamiento de mi inmueble en efectivo o en otras monedas?	6
1.14 ViaPlan ofrece alguna comisión si yo les presento un potencial cliente? ... 6	
1.15 Cuanto es el valor que cobran por administración de arrendamiento y seguro?	6
1.16 Los valores de administración se intereses cobrados son negociables? ... 7	
1.17 Pueden realizar descuentos en la cuota de administración del 8% q	

<b>Nombre del archivo:</b> faq_s_arrendamiento.doc		<b>Consecutivo:</b>
<b>Elaboró:</b> José hernandez co_inter@viaplan-brokers.com	<b>Revisó:</b>	<b>Autorizó:</b>

<b>ue cobran?</b>	<b>7</b>
<b>1.18 Yo poseo algún dinero, puedo invertirlo en su compañía para ganar rentabilidad?</b>	<b>7</b>

Nombre del archivo: faqs_arrendamiento.doc		Consecutivo:
Elaboró: José hernandez co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:

## Cap. 1 Arrendamiento

---

### 1.1 Como se si in inmueble puede ser usado en propósitos diferentes a vivienda?

En cualquier Curaduría se puede hacer la consulta sobre los usos del inmueble con tan solo su dirección, la cual se encuentra definida por el Plan de Ordenamiento Territorial POT, la consulta debe pagarse y puede además solicitarse escrita por un valor adicional.

### 1.2 Cuanto renta un inmueble en arriendo?

Generalmente la gente acepta como verdad que el arriendo de un inmueble genera una rentabilidad del 1% mensual o sea 12% anual lo cual no es tan cierto al mirar detenidamente el mercado. Según la ley 820 de 2003 el valor de renta de un predio para vivienda puede ser máximo el 1% calculado sobre el avalúo catastral (valor que aparece en el predial) multiplicado por dos, entonces un apartamento en suba (por ejemplo) que cueste comercialmente 150 millones y que en el predial este valorado en 80 millones podría hipotéticamente rentarse hasta 1.600.000 mensual sin infringir la ley, pero en la realidad en esta zona los apartamentos se rentan alrededor de 700.000 mensual. En casi todas las zonas de Bogotá la mayoría de las veces el valor del arriendo mensual siquiera llega a ser el 0,5% de este valor lo que implica una rentabilidad de 6% anual que si se compara con la inflación anual (4,09% para 2018) a penas compensa el valor que pierde el dinero en el año, a lo cual debe sumarse la valorización que obtiene anualmente el inmueble como tal la cual en Bogotá es en promedio 8% anual.

### 1.3 Si el inmueble posee deudas con servicios públicos o impuestos que hallan generado embargos preventivos, puede el inmueble ser arrendado con tranquilidad?

Lo ideal es que el inmueble este totalmente saneado para colocarlo en renta, pero aun si existen embargos y las deudas son reconocidas por el propietario y realiza acuerdos de pago para sanearlas y cumplirlas, podría rentarse sin mayor riesgo, además en caso que el propietario incumpla el juzgado que ordene el embargo podría ordenar al arrendatario consignar las rentas al mismo para cumplir el pago de la deuda, en todo caso el inquilino siempre está protegido cuando se procede a tomar posesión tras un embargo, permitiéndole deshacer el contrato y solicitar indemnizaciones de ser necesario.

<b>Nombre del archivo:</b> faqs_arrendamiento.doc		<b>Consecutivo:</b>
<b>Elaboró:</b> José hernandez co_inter@viaplan-brokers.com	<b>Revisó:</b>	<b>Autorizó:</b>

## 1.4 Los contratos de arriendo pagan IVA?

Cuando son con personas naturales (régimen simplificado acorde a la DIAN) las que arriendo no están facultados para cobrar IVA, si una inmobiliaria arrienda para vivienda no cobra IVA a personas naturales, cuando la inmobiliaria realiza arriendos para uso comercial cobra un IVA del 19% en cada canon mensual siempre que el propietario pertenezca al régimen común acorde a la DIAN.

El contrato de administración de inmueble para arriendo debe ser firmado con el propietario del inmueble? No es estrictamente necesario, puede firmarse con un apoderado o administrador facultado por el propietario del inmueble por medio de carta o poder en que se le nombra como tal.

## 1.5 Que documentos requiere un cliente comercial?

Requiere los que se definen en el estudio de crédito (El Libertador.) como son, certificado de cámara y comercio, últimos estados financieros certificados por contador, ultima declaración de renta, referencias bancarias y comerciales, información de los socios que demuestren sus fuentes de ingresos, autorización para estudio de origen de fondos

## 1.6 Que costos debo asumir para que me hagan una oferta sobre el contrato de arrendamiento?

Ninguno, ViaPlan realiza los estudios necesarios y a partir de ellos define si el inmueble se constituye o no en una alternativa interesante de inversión

## 1.7 Que documentos debo entregar?

copia del ultimo predial, certificado de tradición y libertad reciente, copia de ultimo recibo de teléfono, energía y acueducto, y formato de inmueble

Nombre del archivo: faqs_arrendamiento.doc		Consecutivo:
Elaboró: José hernandez co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:

## 1.8 Por que debería aceptar un descuento adicional por concepto de intereses?

El valor del dinero no solo se mide por el valor de este, además por su tasa de oportunidad (invertirlo en una posibilidad con una renta superior, pagar una deuda para evitar costosos intereses), además se debe tener conciencia acerca de las implicaciones y costos de realizar de manera directa el arriendo de un inmueble, la cual puede durar entre 3 meses y un año, periodo en el cual posiblemente deberá tener el inmueble desocupado y listo para entregar y pagar los diferentes costos (administración, predial, servicios)

## 1.9 Que factores afectan el precio comercial de arrendamiento de un inmueble?

- A) Inmuebles ubicados en zonas con nuevos proyectos de construcción bajan radicalmente su precio ya que los potenciales arrendatarios prefieren vivienda nueva en la zona, entonces el comprador que invierte se convierte en competencia de una potencial renta.
- B) Zonas con alta oferta de inmuebles desvalorizan los demás ya que hay siempre arrendadores dispuestos a bajar su precio para cerrar un negocio.
- C) Las condiciones mismas del inmueble, como son acceso, acabados, etc. las cuales hacen que un arrendatario prefiera o no el inmueble.
- D) El valor de los servicios de administración si comparativamente con conjuntos cercanos estos son mas altos.

En estos cuatro casos se aplica la ley de oferta y demanda entre mayor oferta bajan precios.

## 1.10 Por que se debe definir con ViaPlan un precio de renta optimo?

Por que es la forma en la que se asegura que el valor a solicitar por la renta este en un rango comercial que contemple los factores anteriormente expuestos, de esta forma existe una mayor probabilidad que el inmueble se ocupe en un menor tiempo posible, para definir este precio ViaPlan realiza un peritazgo bajo un proceso estandarizado define el valor de mercado del inmueble tomando diversas variables como el estado físico, el sector, la propiedad en la que se ubica, etc.

<b>Nombre del archivo:</b> faqs_arrendamiento.doc		<b>Consecutivo:</b>
<b>Elaboró:</b> José hernandez co_inter@viaplan-brokers.com	<b>Revisó:</b>	<b>Autorizó:</b>

### 1.11 **Que garantías tengo que no tendré problemas en el futuro?**

Los contratos son firmados por una empresa no una persona natural, todos los procesos de arriendo cuentan con asesores jurídicos especializados que nos apoyan en desarrollar contratos justos y claros de acuerdo a la legislación vigente, además en los servicios damos la opción del pago anticipado que minimiza el riesgo para el propietario.

### 1.12 **La oferta que me realizan hoy cuanto tiempo de validez tiene?**

La oferta tiene una validez de 5 días, ya que de acuerdo a las variables del mercado los parámetros de las mismas pueden ser modificados por ViaPlan, una vez firmados los contratos las condiciones son inmodificables.

### 1.13 **ViaPlan puede realizar el pago de los cánones de arrendamiento de mi inmueble en efectivo o en otras monedas?**

No por políticas de la compañía todos los dineros pagos deben salir de sus cuentas corrientes en cheque o por medio de transferencia

### 1.14 **ViaPlan ofrece alguna comisión si yo les presento un potencial cliente?**

No, nuestra firma solo negocia con el dueño en propiedad de inmueble o un administrador definido por le mismo

### 1.15 **Cuanto es el valor que cobran por administración de arrendamiento y seguro?**

El valor de administración es el 8% sobre el canon cobrado al arrendatario y 2,5% por el seguro de arrendamiento calculado sobre el mismo valor, estos valores se facturan con IVA

Nombre del archivo: faqs_arrendamiento.doc		Consecutivo:
Elaboró: José hernandez co_inter@viaplan-brokers.com	Revisó:	Autorizó:

### 1.16 Los valores de administración se intereses cobrados son negociables?

No debido a que obedecen a políticas generales de inversión de la compañía

### 1.17 Pueden realizar descuentos en la cuota de administración del 8% que cobran?

La labor de administración del contrato de arrendamiento implica diversas tareas cuyo objetivo es garantizar el pago del canon acordado con el arrendatario, y además garantizar que en caso de una reclamación se hallan seguido todos los procedimientos necesarios para que la aseguradora pueda desembolsar los recursos reduciendo además, los vicios que el proceso de arrendamiento pudiera tener y que resultaren en pérdidas de dinero o dilatación de los tiempos de recuperación del inmueble

### 1.18 Yo poseo algún dinero, puedo invertirlo en su compañía para ganar rentabilidad?

Si puedo ponerlo en contacto con nuestros servicios de inversión, allí le explicaran las diversas alternativas que le ofrecemos