

Nombre del archivo: faqs_arrendamiento.doc		Consecutivo:
Elaboró: José hernandez_pc2003@etb.net.co	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 Se puede obtener rentabilidad adicional sobre un inmueble en arriendo?

Si generalmente la gente acepta como verdad que el arriendo los genera una rentabilidad sobre el inmueble del 1% (valor definido por ley) mensual o sea 12% anual lo cual no es tan cierto. Según la ley el valor comercial puede ser de hasta dos veces el avalúo catastral, la mayoría de las veces el valor del arriendo 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 (5,5% para 2004) a penas compensa el valor que pierde el dinero en el año. Entonces se puede obtener rentabilidad adicional poniendo a trabajar el dinero percibido, incluyendo valores adicionales al inmueble que lo hagan atractivo, y justifiquen una renta mayor (muebles, electrodomésticos, servicios, etc.), convirtiendo el inmueble en un uso diferente al aparente (una casa grande difícil de arrendar se puede transformar en residencias universitarias), etc. rentando el inmueble en periodos mas cortos (6meses) a valores superiores, etc.

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

El inquilino siempre esta protegido cuando se procede a tomar posesión tras un embargo, permitiéndole deshacer el contrato y solicitar indemnizaciones de ser necesario, para estos casos lo ideal es que el dueño del inmueble posea acuerdos de pago y los este cumpliendo con las diversas entidades que poseen el embargo sobre el inmueble y así evitar incumplir al arrendatario y pagar por parte del dueño del inmueble indemnizaciones adicionales

Nombre del archivo: faqs_arrendamiento.doc		Consecutivo:
Elaboró: José hernandez_pc2003@etb.net.co	Revisó:	Autorizó:

1.4 Los contratos de arriendo pagan IVA?

Cuando son con personas naturales 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 10% en cada canon mensual.

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 (Increar Ltda.) 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

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

Nombre del archivo: faq5_arrendamiento.doc		Consecutivo:
Elaboró: José hernandez_pc2003@etb.net.co	Revisó:	Autorizó:

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.

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.

Nombre del archivo: faqs_arrendamiento.doc		Consecutivo:
Elaboró: José hernandez_pc2003@etb.net.co	Revisó:	Autorizó:

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

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

Nombre del archivo: faq5_arrendamiento.doc		Consecutivo:
Elaboró: José hernandez_pc2003@etb.net.co	Revisó:	Autorizó:

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 perdidas 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