Arrendamientos no pueden subir más de 3,8% en 2020: Fedelonjas

El gremio de la propiedad raíz hace precisiones frente al incremento de los alquileres para este año

CON EL comienzo de cada año, es normal que los precios de muchos productos y servicios se incrementos en la misma proporción que el precio de la inflación causada en el año inmediatamente anterior, que en el caso de 2019 fue de 3,8% de acuerdo con el DANE.

Sin embargo, en el caso de los arrendamientos, existen algunas normas legales que regulan este mercado y que deben ser aplicadas por arrendatarios y arrendadores.

Al respecto, la Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) explicó que los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se podrán incrementar hasta un 3,8%, para el caso de la vivienda, pero no de forma automática sino cuando se cumplan los términos del contrato.

Daniel Vásquez Franco, presidente de Fedelonjas, explica que este incremento "es de alto interés social y económico, ya que cerca del 34% de la población habita en viviendas arrendadas. En consecuencia, el incremento del canon es de gran relevancia no solo para las familias que viven en arriendo sino también para los propietarios de las viviendas que devengan sus ingresos por este concepto".

Según cálculos del gremio, el mercado de los arriendos en Colombia asciende a $27,12 billones anualmente y la mayoría de las viviendas en alquiler se concentran en los estratos 2, 3 y 4.

No obstante, Vásquez Franco aclaró que "los cánones de arrendamiento no se incrementan automáticamente en el mes de enero de cada año, sino cuando el contrato cumple 12 meses de haberse firmado o por períodos de 12 meses contados a partir de la fecha del último incremento".



EL VALOR DE LOS ARRENDAMIENTOS para vivienda en Colombia durante 2020 no puede subir más del 3,8%, advierte Fedelonjas. El canon para arrendamiento comercial lo definen las partes.

Ejemplo de incremento

El gremio de los profesionales inmobiliarios pone el siguiente ejemplo sobre el aumento del canon de arrendamiento.

Si usted paga $1 millón por el arriendo de su vivienda + $150.000 de administración, el incremento sería el siguiente:

Incremento cuando se cumpla el año: $1'000.000 + $38.000 = $1'038.000 que se pagarán cuando se cumpla el año del contrato.

La Administración mensual ($150.000) subirá lo que autorice la asamblea del conjunto habitacional a partir del primero de abril de 2020 o cuando lo indique la asamblea. Es decir que esta administración se incrementa en un momento diferente al contrato de arrendamiento.

Más aún, dice que el aumento definido es legal siempre y cuando "este no supere el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuentre arrendada".

Arriendo comercial

Fedelonjas también recuerda que el reajuste no aplica para contratos de arrendamiento de inmuebles para uso comercial. En estos casos, tanto el valor como el incremento deberán acordarse entre las partes o de acuerdo a lo que quedó consignado en el contrato de arrendamiento porque están sujetos al Código de Comercio.

Algunas recomendaciones

- El incremento es aplicable solo al momento de la renovación del contrato de arrendamiento y siempre con previa comunicación por escrito por parte del arrendador.

- El arrendador es libre de aplicar el alza o de abstenerse de hacerlo si prefiere mantener el contrato por más tiempo.

- El arrendatario puede exigir la terminación del contrato sin estar sujeto al cobro de sanciones económicas si el arrendador incrementa el canon por encima de lo establecido en la ley.

- La notificación del aumento del valor del canon y la fecha en que se empezará a aplicar se debe hacer por escrito y a través de correo certificado o mediante el mecanismo establecido en el contrato.

- Para los contratos de arrendamiento suscritos antes del 10 de julio de 2003, el incremento de la tasa no podrá superar la meta de inflación fijada por el Banco de La República para 2020 en 3%.

- Elija siempre un profesional inmobiliario de reconocida trayectoria que elabore contratos con todas las condiciones legales, resguarde los derechos de las partes y le ayude a elegir el bien más rentable.

Alianza Lineru-Sura para asegurar a informales

LA PLATAFORMA Lineru y Sura anunciaron una alianza para ofrecerles a sus usuarios pólizas de bajo costo que pueden ser adquiridas, literalmente, con un solo clic.

"Se trata de microseguros de accidente, hospitalización y vida, pensados para independientes y personas que no tienen el amparo de un contrato a término indefinido con su empleador y por lo tanto no tienen la cobertura de una ARL o una EPS", explicó Iván Moncada, director de operaciones de Lineru.

Según datos del Ministerio de Trabajo, en Colombia solo 35% de las personas laborando tiene un contrato escrito, mientras que Fasecolda señala que, de los 22,4 millones de ocupados en el país, menos de la mitad (10,2 millones) están afiliados al sistema de riesgos laborales.

"Estos microseguros garantizan una fuente de ingreso en caso de imprevistos o emergencias médicas. Si usted, por ejemplo, se accidenta en una moto, lo hospitalizan y no puede trabajar unos días, Sura le entrega un subsidio diario para suplir el ingreso no percibido mientras está hospitalizado y no puede ser productivo", explicó Moncada.

El costo de las pólizas oscila entre $10.000 y $30.000 con coberturas entre 1 y 6 meses. La más robusta de ellas, un plan que incluye protección de hospitalización, accidente y vida, cuesta $30.000 por 6 meses, lo que significa que el usuario está pagando alrededor de $165 pesos al día por estar asegurado con el máximo cubrimiento y la máxima vigencia.

Según Moncada, los usuarios de Lineru sujetos de ser asegurados van a ver la oferta de microseguros cuando soliciten un préstamo. "Y allí solo deben hacer un clic para elegir el seguro que quieren. Nosotros financiamos la compra a 30 días sin ningún costo financiero y cuando la persona vaya a pagar su crédito, paga también su póliza. Así la persona queda asegurada a las 7 de la mañana del día siguiente de su compra, aunque en ese momento no tenga el dinero para pagar su seguro", agregó.

INDICADORES		
WTI	59,51	▼
CAFÉ	117,30	▼
EURO	3.612,73	▼
COLCAP	1542,76	▼
DTF:	4,49	▲
DÓLAR:	3254,42	▼
UVR:	271,4347	▲
ORO	Gr 151.318,19	▼
ORO	$1.551,00	▼
TRM	3.254,42	▲

Ecopetrol terminó operación sísmica *offshore* en el Caribe

LA EMPRESA Colombiana de Petróleos, Ecopetrol, anunció que ya terminó la primera operación de adquisición de información sísmica marina en aguas profundas del mar Caribe colombiano, en el bloque COL-5, el cual se encuentra costa afuera (offshore), a unos 100 Km del Golfo de Morrosquillo. La estatal petrolera dijo en un comunicado que las actividades, que tardaron cerca de dos meses, se hicieron en un área de 2.000 Km2 de sísmica 3D, con el propósito de tener información que permita identificar potenciales acumulaciones de gas y petróleo.

Esta información no solo servirá para definir la posible extensión de los descubrimientos de los pozos Kronos y Gorgon, sino para madurar otras oportunidades exploratorias.

El procedimiento de adquisición de sísmica en el mar genera imágenes del subsuelo, lo cual es similar a una ecografía del cuerpo humano. Luego se utilizan cañones de aire que lanzan burbujas que producen ondas de sonido, los cuales viajan a través del agua y penetran en las capas de la tierra.

Toda esta información produce una imagen que da cuenta de la geomorfología del suelo y subsuelo marino, con las que se pueden identificar estructuras que contengan hidrocarburos.

Para realizar el procedimiento se contó con la participación de la embarcación SW Amundsen, de la compañía Shearwater, la cual tenía la tecnología necesaria para hacerlo. Además, estuvo acompañado de dos embarcaciones más locales, y helicópteros para operar en costa afuera.

El barco estuvo acompañado por dos embarcaciones de apoyo locales y helicópteros de última tecnología con condiciones para operar en Offshore (costa afuera). A su vez, tuvo la autorización de la Dirección Marítima, Dimar, de los Ministerios de Minas y Energía, Ambiente y Desarrollo Sostenible.