



Inmobiliaria  
**Esteban  
Rios**  
*SOYenlace*

---

# MANUAL DEL PROPIETARIO

# BIENVENIDO

## A Inmobiliaria Esteban Rios.



Gracias por permitirnos la administración de su valioso patrimonio.

A continuación le contamos cuáles son los beneficios que usted disfruta como nuestro cliente.

### Pago cumplido de su renta:

El último día hábil del mes consignamos la renta en la entidad financiera de su preferencia.

Dependiendo del banco puede ver reflejado su dinero el mismo día o dentro de los cuatro (4) siguientes días calendarios.

Si ha solicitado al pago de la renta por medio de cheque este será entregado hasta el cuarto (4) día del mes.

### Cancelación de los servicios públicos mientras el inmueble esté desocupado:

Este servicio debe ser solicitado por usted de manera escrita al correo: [serviciospublicos@estebanrios.com](mailto:serviciospublicos@estebanrios.com).

adjuntando los recibos para el pago y dejando una provisión en dinero de acuerdo con los promedios de consumo de su inmueble, esto en caso de no contar con otros inmuebles rentados en nuestra oficina. Este servicio solo se ofrece para clientes propietarios que se encuentren fuera de la ciudad y tiene un bajo costo por factura de servicio público que se cancele.

Cabe aclarar que los consumos y los pagos de los servicios públicos en el inmueble mientras se encuentra desocupado son responsabilidad del propietario, además de hacer el retiro de servicios adicionales como internet, televisión por cable, llamadas internacionales u otros.

Paquete publicitario para la promoción de su inmueble:

- **Promoción personal:** Visita personal con funcionarios contratados directamente por la inmobiliaria, ofreciendo una cita rápida, confiable y oportuna.
- **Medios digitales:** Contamos con una de las mejores páginas web del sector inmobiliario, con una amplia oferta de inmuebles actualizados donde damos a conocer sus características fundamentales y fotos del mismo: [www.estebanrios.com](http://www.estebanrios.com), además, complementamos nuestra visibilidad mediante publicidad en

plataformas reconocidas como Finca Raíz, Metro Cuadrado y Cien Cuadras, lo que nos permite llegar a un mayor número de clientes interesados.

- **Avisos en el inmueble:** Disponible en papel a color (propalcote) y pendones.

### Estudio al arrendatario y deudores solidarios:

En coordinación con las aseguradoras y afianzadoras reconocidas, seleccionamos el arrendatario correcto para su inmueble. Es importante que al bien sea entregado en óptimas condiciones para el uso y goce destinado: comercial o vivienda, facilitando así el control de las reparaciones locativas a cargo del mismo.

### Estudio al arrendatario y deudores solidarios:

El contrato de arrendamiento le ofrece seguridad en sus transacciones, garantizando la rentabilidad de su inmueble.

Contamos con un departamento jurídico profesional y serio, el cual gestiona los cobros no pagados por la aseguradora. Recuerde que no todos los riesgos están protegidos o salvaguardados.

### Elaboración de inventarios físicos del inmueble e inspecciones generales:

Se levantan actas del estado físico del inmueble en la consignación (preinventario), en la entrega al arrendatario (inventario) y en la desocupación del inmueble (informe de desocupación). Al momento de entregar el inmueble al arrendatario se realiza una filmación del mismo y se remiten copias digitales tanto el propietario como al arrendatario.

**Muy importante tener en cuenta que existen deterioros naturales por el paso del tiempo y el uso de los arrendatarios.**

Muy importante tener en cuenta que existen deterioros naturales por el paso del tiempo, que no corresponden al uso y por lo tanto no podrán ser exigibles al arrendatario.

### **Servicio de anticipo de rentas:**

Ofrecemos anticipos de rentas en la modalidad de crédito inmediato sobre el canon de arrendamiento, de libre inversión, para el mantenimiento y mejoramiento del inmueble, pago de impuesto predial, entre otros.

Es requisito indispensable que el inmueble se encuentre arrendado para acceder a ese servicio. Si está interesado en este servicio pregunte por sus condiciones en el departamento de contabilidad, mediante el correo [cartera@estebanrios.com](mailto:cartera@estebanrios.com).

El pago de la renta se realiza el último día hábil del mes, si requiere que este pago sea anticipado debe remitir su solicitud al correo [contabilidad@estebanrios.com](mailto:contabilidad@estebanrios.com)

### **Servicio de mantenimiento inmobiliario:**

Contamos con personal competente en las especialidades de mantenimiento inmobiliario (plomaría, electricidad, pintura, etc.), que siempre solucionara sus inquietudes y las del arrendatario para corregir o mejorar el estado físico de su inmueble. Es importante atender oportunamente las solicitudes de reparaciones graves y necesarias, principalmente si afectan a la estructura del inmueble o la calidad de vida del arrendatario y su familia, y no que son imputables al mismo inquilino.

En caso de incumplimiento pueden presentarse consecuencias jurídicas y económicas adversas al propietario.

### **Reparaciones al inmueble:**

La obligación de mantener en buen estado de servir lo arrendado, como lo expresa el **Código Civil en su artículo 1985**, y son aquellas sin las cuales la cosa arrendada desaparece, se destruye, o no sirve para el uso al cual se destina. El legislador establece, salvo estipulación en contrario, que estas son competencia del propietario.

A cargo del propietario luego del inicio del contrato:

- Elementos estructurales: daños en cielos rasos causados por humedades o deterioro del material con el que está hecho.
- Reparación de humedades o filtraciones de agua a través de puertas, ventanas, muros y pisos.
- Reparación de cañerías.
- Reparación de fisuras o grietas en muros y placas procedentes de dilataciones estructurales.
- Reparación de canales o viga canales producto del deterioro normal de materiales.
- Reparación de hundimiento o abultamiento de pisos por causa de rotura de redes hidráulicas o de alcantarillado o defectos en la instalación.
- Reparación de enchapes, pisos y muros averiados.
- Reparación de pintura y materiales de fachada (que no sean de propiedad horizontal).
- Reparación de redes eléctricas, todo tipo de tomas, interruptores, plafones, etc.
- Reparación redes de gas.
- Y demás reparaciones necesarias que no hayan sido causadas por el arrendatario o por el desgaste natural de la cosa arrendada.

### **Seguro y fianza de renta:**

La fianza y el seguro le garantizan a la inmobiliaria el pago oportuno de la renta al propietario, pudiendo cumplirle "pague o no el inquilino" como tradicionalmente se ha realizado. El valor de indemnizaciones por terminación unilateral del contrato de arrendamiento sin el preaviso respectivo **NO** es asegurado y su cancelación está condicionada al cobro que se realice al arrendatario por vía conciliatoria o jurídica si así se determina.

Este seguro o fianza de renta tiene un costo del **2% + IVA** sobre el canon de arriendo, IVA del canon de arriendo y administración según responsabilidad del propietario (valor que será descontado mensualmente).

### **Fianza de servicios públicos:**

La fianza tiene como fin de cubrir el consumo no pagado por el arrendatario de los servicios públicos al momento de la desocupación, y su costo equivale **al 8% del valor asegurado más IVA**, por única vez durante la vigencia del contrato (se cancela una sola vez durante la vigencia de cada contrato de arrendamiento). El valor mínimo a asegurar y/o afianzar es de **\$1,500,000**.

Este seguro solo aplica para servicios públicos independientes, los inmuebles con servicios públicos compartidos no serán cubiertos por esta fianza.

**Siempre considere adquirir esta fianza y si puede elegir un mayor valor no lo descarte, y tenga en cuenta la destinación de su inmueble y los posibles consumos de su inquilino.**

### **Valor de la administración de su inmueble:**

La administración de su inmueble le cuesta el **8% mensual + IVA** sobre el valor del canon de arrendamiento y cuota de administración, y adicional un **2% mensual** (sobre el canon de arriendo, IVA del arriendo y administración según corresponda) más IVA, que corresponde al seguro de renta.

### **Trámite de desocupación del inmueble:**

**Los contratos de arrendamiento desarrollados por Inmobiliaria Esteban Ríos están elaborados respetando las normas y leyes vigentes de la República de Colombia, por lo cual si es su deseo solicitar la desocupación de su predio lo invitamos a revisar con nuestra asesoría las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento sobre el inmueble de su propiedad; sin embargo, siempre ha sido nuestro deber como profesionales de la**

administración inmobiliaria que estos procesos de desocupación se realicen por acuerdos entre las partes con el objetivo de evitar desgastes y pleitos jurídicos.

**Los contratos de arrendamiento con destinación para vivienda urbana se rigen por lo dispuesto en la Ley 820 de 2003, y los de destinación comercial por lo previsto en los artículos 518 a 522 del Código de Comercio**

### **1. Contrato de arrendamiento con destinación vivienda urbana:**

• Por tratarse de un contrato de arrendamiento para vivienda, se debe dar aplicación a lo contemplado en la Ley 820 de 2003, la cual señala en el artículo 22 numeral 8 las causales por las cuales es posible adelantar el trámite de preaviso para desocupación al vencimiento, es decir, para ocupación, reparaciones o para dar cumplimiento a la entrega material del predio por una compraventa ya formalizada. Además de invocar la causal, la ley ordena la constitución de una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguro, que cubra 6 cánones de arrendamiento para garantizar que la causal invocada sí será cumplida por lo menos dentro de los 6 meses siguientes a la desocupación del bien.

**De conformidad con el artículo 22 numeral 8 de la mencionada ley, la comunicación de no renovación del contrato debe hacerse con una antelación mínima de tres (3) meses al vencimiento del término pactado. Sin embargo, recomendamos que dicha solicitud de radique con 4 meses de anticipación, para evitar retrasos.**

### **2. Contrato de mandato inmobiliario:**

• El término de 60 días para la no renovación del contrato de mandato no aplica para la terminación del contrato de arrendamiento, ya que son negocios jurídicos sustancialmente diferentes que se rigen bajo distintas disposiciones legales. Al respecto, precisamos que en este escenario el mandante reconocerá y pagará a favor de la inmobiliaria la comisión que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho (s)



contrato (s) de arrendamiento. A pesar de lo anterior el mandante se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y las prórrogas que la inmobiliaria haya acordado en desarrollo del presente contrato.

### **3. Cláusula de precisión normativa, garantías y comunicación de causales:**

- Cuando el inmueble se arrienda con destinación a vivienda urbana, se registrará por la Ley 820 de 2003.
- Cuando el inmueble se arrienda con destinación comercial, se registrará por lo establecido en los artículos 518 a 522 del Código de Comercio.

### **4. Plazos para terminación y no renovación:**

- El término de 60 días para la no renovación del presente contrato de mandato no debe interpretarse como aplicable al contrato de arrendamiento, el cual tiene sus propios plazos conforme a la ley.
- **Para contratos de arrendamiento de vivienda urbana,** el Mandante deberá ser notificado por el Mandatario con al menos cuatro (4) meses de antelación respecto a la fecha de vencimiento del contrato, para que pueda decidir si desea o no la renovación del mismo. Esta obligación se mantendrá incluso si el contrato se encuentra en prórroga automática.
- **Para contratos con destinación comercial,** si el inmueble está ocupado desde hace 2 años o más la solicitud de desocupación debe realizarse con (7) meses de anticipación.

### **5. Obligación de informar causales al Mandante:**

- El Mandatario deberá informar al Mandante, de forma clara y oportuna, sobre cualquier causal de restitución, incluyendo el fundamento legal específico, para que el propietario conozca sus derechos y se eviten inconformidades o reclamos posteriores.

### **6. Información técnica y legal del inmueble con destinación comercial:**

- Al momento de consignar el inmueble el mandante se compromete a entregar al mandatario, si los posee, los planos arquitectónicos, estructurales, de servicios y las licencias de construcción y/o remodelación del inmueble, con el fin de respaldar jurídicamente su estado y condiciones físicas frente a arrendatarios y autoridades.

### **7. Compensación por parqueaderos no construidos o no disponibles para contratos comerciales:**

- La Alcaldía de Bucaramanga contempló para los establecimientos comerciales en los cuales su infraestructura de parqueos es inadecuada y no pueden cumplir al interior del predio con la cuota mínima de parqueos asociados al uso o no los provean a través del sistema de gestión asociada, la figura del pago compensatorio. Para determinar la estimación del valor a compensar, es necesario radicar una petición formal a la Secretaría de Planeación, adjuntando copia de los planos y licencias aprobados junto con el formulario diligenciado de solicitud de intención de acogerse a la compensación transitoria del deber urbanístico de provisión de cupos de parqueadero.

***La desocupación del inmueble se ejecutará conforme al último inventario de entrega desarrollado al inquilino, salvo el deterioro o desgaste normal que tuviese.***





SC 2657-1



Inmobiliaria  
**Esteban  
Rios**  
*SOY enlace*

[www.estebanrios.com](http://www.estebanrios.com)

**UN SOLO NUMERO**

**UNA SOLA EMPRESA**

**UN SOLO ENLACE**



**607 635 2877**

## **Sucursal Principal**

Calle 36 No. 23-44

## **Sucursal Cañaveral**

Calle 31A No. 26-32

## **Sucursal Piedecuesta**

Calle 7 No. 7-20

## **Sucursal Cabecera**

Calle 42 No. 29-77, Sotomayor,  
Bucaramanga