

INMOBILIARIO INFORME

¿Va a arrendar? Tiene derechos si le incumplen

Las inmobiliarias que falten a los acuerdos con los arrendatarios están sujetas a sanciones que pueden ir desde los 100 salarios mínimo legales.

Por NATALIA CUBILLOS MURCIA

Laura es una persona que hizo todo bien. Buscó la vivienda que más le gustó, recorrió cerca de un mes algunos inmuebles y se quedó con el que la enamoró.

El contrato lo hizo con una inmobiliaria que le generó tranquilidad porque era el mediador entre el propietario y ella y le permitía desentenderse del pago de administración pues la inmobiliaria no solo recaudaba el arriendo, sino asumía esta responsabilidad.

El problema surgió cuando pese a estar pagando cumplidamente el cobro de la inmobiliaria, la administradora de su unidad se acercó para decirle que estaba atrasada y ya no podría usar zonas comunes, y si la situación se agravaba, era posible que le embargaran su apartamento.

Los incumplimientos fueron insostenibles cuando se dio cuenta de que no solo aparecía atrasada en la cuota de administración, sino en montos extraordinarios que había solicitado su unidad.

La situación no es ajena en un país en el que de 15 millones de hogares, 5,1 millones viven en arriendo o subarriendo, y en Antioquia se registran 805.000, según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane).

De acuerdo con María Alejandra Pérez, directora jurídica de la Lonja, "es importante que en el proceso de arriendo se busquen inmobiliarias con trayectoria, respaldadas por el gremio, pues esto garantiza una vigilancia adicional".

Recuerde que estas empresas pueden operar en otros territorios; no obstante, tienen que tener una matrícula de arrendador de vivienda urbana en cada ciudad en la que están.

¿Ante quién recurrir?

Según Pérez, en el caso de Medellín es la Secretaría de Gobierno a través de la Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, la que no solo expide la matrícula que habilita la operación de las inmobiliarias para este fin, sino tiene la competencia de inspección, vigilancia y control.

Esto lo contempla la Ley 820 de 2003, que asigna a las



ILUSTRACIÓN ESTEBAN PARÍS - CIP

5,1
millones de viviendas en Colombia están en arriendo o subarriendo, según el Dane.

alcaldías para este fin para que a su vez ellas designen qué entidad debe realizar esta labor.

Sepa que la misma norma tiene explícitas las causales de terminación unilateral y entre ellas se contempla "la suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo".

Incluso también "la incursión reiterada del arrendador en procedimientos que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva".

Además es también la que debe resolver en los casos en los que haya conflictos entre la inmobiliaria y el propietario, y en caso de que la empresa no cumpla con sus funciones.

Y hay un aspecto que debe darle una garantía adicional, la norma también contempla sanciones de hasta 100 salarios mínimos mensuales legales vigentes (Smmlv), es decir de 82,6 millones de pesos, "cuando las personas (...) en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados".

Esto, explicó Pérez adicional a lo que pueda reclamar el afectado por los perjuicios causados por el incumplimiento. Para esto solo necesitaría sus comprobantes de pago y solicitarle a la administración de su unidad que expida una certificación de sus atrasos ■



INDICADORES DEL SECTOR INMOBILIARIO

OBRAS EN CONSTRUCCIÓN	VAR %
Colombia (acumulado a marzo 2019)	-12,9
Valle de Aburrá (acumulado a marzo 2019)	-9,8
NEGOCIOS INMOBILIARIOS	VAR %
Valle de Aburrá (acumulado a junio 2019)	-5,2
VIVIENDA USADA	VAR %
En Medellín, Envigado y Bello, (Estratos 4, 5 y 6)	
Viviendas vendidas (acumulado a junio 2019)	14,8
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA	VAR %
Viviendas arrendadas (acumulado a junio 2019)	8,4
VENTA INMUEBLES NUEVOS - V. ABURRÁ	VAR %
De oficinas (acumulado a junio 2019)	18,6
De locales (acumulado a junio 2019)	33,1
FINANCIACIÓN HIPOTECARIA EN COLOMBIA	VAR %
Constructor (acumulado a junio 2019)	1,2
Individual (acumulado a junio 2019)	0,8

Fuente: La Lonja de Medellín y Antioquia, con datos de Galería Inmobiliaria

DECLARACIÓN DE RENTA

Fecha de vencimiento, según los últimos dos dígitos de la cédula de ciudadanía.

Septiembre 23 de 2019

35 a 36

Septiembre 24 de 2019

33 a 34

NOTAS ECONÓMICAS

US\$200

millones invertirá el Grupo Ecopetrol en la generación de energías no convencionales.

DECISIONES

HABRÁ RESOLUCIÓN PARA TARIFAS "PISO" EN TRANSPORTE

Durante un conversatorio de transportadores, la ministra de Transporte, Ángela María Orozco, aseguró que el Gobierno Nacional publicará la resolución definitiva con la que se regirán las tarifas "piso" de las empresas habilitadas de servicio público.

HACIENDA

GRAVARÁN RENDIMIENTOS FINANCIEROS

El Ministerio de Hacienda publicó para comentar un proyecto en el que se pretende constituir como ingreso gravable el valor de los rendimientos financieros percibidos por las personas naturales y sucesiones ilíquidas.

GREMIO

DESAFÍOS DE LA COMUNICACIÓN ORGANIZACIONAL

El Centro Colombiano de Relaciones Públicas y Comunicación Organizacional (Cecorp) dictará el jueves 26 de septiembre el Taller de Construcción Colaborativo, en la sede El Poblado de la Cámara de Comercio de Medellín. Informes en cecorpoficial@gmail.com.

EN DEFINITIVA

En caso de que tenga algún tipo de inconveniente con una inmobiliaria debe tener en cuenta que la subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia es una de las encargadas de ejercer control.