



# RECOMENDACIONES

## arrendamiento de inmuebles



# A la hora de arrendar inmueble

## REVISAR LOS SIGUIENTES ASPECTOS

- Que no tenga restricciones por *Plan de Ordenamiento Territorial (POT)*, uso de suelos, por ser patrimonio (cultural, arquitectónico, etc.)
- Cumplimiento de normas como NSR (normas de sismo resistencia), Retie (Reglamento técnico de instalaciones eléctricas), movilidad reducida.
- Si el inmueble cuenta con RCI (redes contra incendio) y las preinstalaciones técnicas que requiera para su operación (red alcantarillado, red AA, etc.)
- Ubicación y transporte público del sector

## TIPO DE CONTRATO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL:** es un contrato regulado en la ley, mediante el cual una de las partes (el arrendador) le concede el uso y goce de un inmueble a la otra parte (el arrendatario) con el fin de que puedan comercializarse bienes o servicios a cambio de una contraprestación (canon)

- En el evento en que el empresario haya ocupado el inmueble por un período superior a 2 años y haya cumplido con sus obligaciones contractuales, tendrá derecho a la renovación del contrato, salvo que el arrendador lo requiera para vivir, abrir un negocio o realizar reparaciones y/o mejoras y sea necesario que esté desocupado para ejecutar las labores.
- De tener que acudir a la terminación del contrato, debe hacerse la notificación de acuerdo con lo establecido en el contrato; en el evento en que no se haya pactado nada con relación al previo aviso, deberá hacerse con no menos de 6 meses de antelación. De no cumplir con este plazo, habrá lugar a la renovación por el mismo término del contrato, o al pago de la multa por incumplimiento del contrato.
- El arrendatario tendrá derecho a que haya una preferencia a ocupar el inmueble en el evento en que se hayan hecho mejoras y/o adecuaciones. El arrendador tendrá dos meses para informar al arrendatario que el inmueble se encuentra disponible y el arrendatario tendrá un mes para definir si toma el inmueble nuevamente en arrendamiento.
- El reajuste del canon de arrendamiento se deberá pactar entre las partes.
- Se sugiere que los contratos de arrendamiento se celebren por escrito con el fin de que quede la constancia de lo acordado, incluyendo el canon de arrendamiento, sus incrementos y las multas o sanciones por incumplimiento de las obligaciones.
- Una vez terminado el contrato, el arrendatario deberá devolver el inmueble en las buenas condiciones en las que fue recibido, salvo el deterioro normal del paso del tiempo.

---

**CONTRATO DE CONCESIÓN DE INMUEBLE:** es un contrato que no está regulado en la ley, pero que es comúnmente usado, en el que una persona (concedente) entrega a otra (concesionario), un espacio con el fin de que sea explotado y operado económicamente a cambio de una remuneración o contraprestación económica y bajo unas condiciones especiales.

Se sugiere que quede por escrito con el fin de que quede la constancia de lo acordado, incluyendo el valor de la contraprestación económica acordada por la explotación del espacio.

- Al momento de la finalización del contrato, debe devolverse el inmueble en buenas condiciones y sin lugar al pago de una compensación.
- Dentro de los compromisos acordados entre las partes, se pueden prohibir actividades a ejecutar en el espacio, por ejemplo: la venta de determinados productos y/o servicios.
- El concedente mantiene el poder de supervisar y vigilar el manejo del espacio y de las operaciones ejecutadas en el mismo.

**CONTRATO DE COMODATO:** se utiliza cuando el inmueble va a estar en forma de préstamo y no se tendrá contraprestación económica por el uso del espacio, con el compromiso de restituirlo en un tiempo determinado y asumiendo los gastos de mantenimiento de la propiedad.

- Es gratuito
- El comodante (propietario del inmueble) es quien establece las condiciones del contrato y sigue siendo el propietario del inmueble.
- En el evento en que se hagan mejoras al inmueble, el comodante no tendrá la obligación de reconocerlas.

# A la hora de realizar el contrato

## REVISAR LOS SIGUIENTES ASPECTOS

1. Incluye la información completa del contratante y contratista: nombres y datos de ubicación para notificaciones.
2. Define un canon de arrendamiento y la forma de reajuste y/o incremento del mismo.
3. Define si se pagará alguna cuota de administración y si está o no incluido dentro del canon de arrendamiento.

4. Pacta la vigencia del contrato y sus prorrogas, así como su terminación.
5. Menciona cómo debe hacerse el pago de los servicios públicos.
6. Deja constancia del estado en el que se entrega y/o recibe el inmueble al momento de iniciar el contrato.
7. Establece obligaciones claras para las partes en cuanto al cumplimiento del contrato.
8. Establece una cláusula para garantizar que las partes no están inmersas en actividades ilícitas y que no usarán el bien inmueble para la ejecución de las mismas.
9. Determina si se deben incluir pólizas de seguro para garantizar el cumplimiento del contrato.
10. Establece la respectiva cláusula penal y la posibilidad de acceder a la vía ejecutiva ante un juez de la república en caso de incumplimiento del pago del canon de arrendamiento.
11. Abstenerse de subarrendar salvo que haya autorización expresa en el contrato celebrado.

Haz clic [aquí](#) para conocer el ***Manual de buenas prácticas en la contratación***

Los materiales, contenidos, información, opiniones y artículos publicados o compartidos por SURA y/o sus terceros autorizados, constituyen meras recomendaciones o lineamientos generales. SURA o los terceros autorizados no se hacen responsables del uso que se dé por parte del empresario, ni por los daños o perjuicios que puedan derivarse del mismo.