

# VIVIENDA



La llave para vivir en Colombia



Hanns  
Seidel  
Stiftung



FUNDACIÓN  
ProBono



Universidad del  
**Rosario** | Facultad de  
Jurisprudencia

Una de las formas para disfrutar el derecho a la vivienda en Colombia, es haciendo un contrato de arrendamiento. En este apartado encontrará algunas generalidades sobre el arrendamiento, las protecciones para evitar el desalojo y subsidios para compra de vivienda.



## ¿Qué Ley reglamenta el arriendo de vivienda en Colombia?

Actualmente, la **Ley 820 del 2003**, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, es la que regula la actuación entre los propietarios y los inquilinos.



## ¿Cuánto es lo máximo que se puede cobrar de canon de arriendo?

El canon debe ser fijado por las partes y no podrá exceder el **1%** del valor comercial del inmueble o de la parte que se dé en arriendo.

**¿Cuánto es la duración del contrato de arrendamiento?**

Las partes pueden acordar el término del contrato de arrendamiento. Pero a falta de estipulación expresa debe entenderse que rige por el término de un año.

**¿Existe un tope para el aumento en el precio del arriendo?**

Sí, los incrementos se fijan según la inflación del año inmediatamente anterior. El arrendador podrá aumentar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC).

**¿Se puede renovar el contrato de arrendamiento?**

Las partes pueden pactar la forma de la renovación. Si nada dicen el contrato se prorroga en las mismas condiciones, excepto el precio del canon de arrendamiento que se debe incrementar en el porcentaje que indica la ley.

## ¿Es recomendable realizar un contrato verbal?

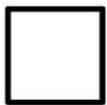
El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se puede hacer de forma verbal. No obstante, la recomendación es que siempre se haga por escrito para evitar conflictos en aspectos como: fecha de inicio, duración, precio etc.



Para arrendar vivienda en Colombia es posible llegar a un acuerdo directamente con el propietario del inmueble. La mejor recomendación para los extranjeros es tratar de negociar de forma directa con el propietario, ya que de esta forma se aligeran los requisitos.

## ¿Qué se necesita para arrendar una habitación o apartamento?

# CHECKLIST



Por lo general, se solicita:

- a. Un fiador o codeudor que tenga propiedad en la ciudad en que desee alquilar.
- b. Certificado laboral reciente.
- c. Fotocopia de sus documentos bancarios.
- d. Documento de Identidad.
- e. Generalmente se pide un depósito de 3 meses de arrendamiento. Según la ley ésta práctica está prohibida, sin embargo, ha sido aceptada en el día a día.

## **¿Es obligatorio obtener un fiador/garantía para poder arrendar un inmueble?**

No es obligatorio, pero es muy común que el arrendador solicite al arrendatario un fiador o una póliza como garante respecto al pago del arrendamiento. El fiador o codeudor no puede habitar el inmueble arrendado.

## **¿Cómo funciona la póliza de arrendamiento para poder alquilar un inmueble?**

El propietario debe solicitar el servicio a una aseguradora. Al hacerlo alguna de estas se encargará de hacer el estudio de capacidad de pago del inquilino y de aprobarlo o no, teniendo en cuenta –por ejemplo– su historia crediticia y referencias comerciales y bancarias.

## **¿Qué cubren las pólizas de arrendamiento?**

Cubren la elaboración del contrato de arriendo, el pago de hasta 36 meses de arriendo, en caso de que el inquilino incumpla, al igual que todos los costos jurídicos, si hay necesidad de un proceso.

## **¿Qué se debe hacer para tomar un seguro de arrendamiento?**

Quien desee tomar en arriendo el inmueble debe cumplir con la documentación y condiciones estipuladas por la aseguradora. Historia crediticia y referencias comerciales y bancarias, son algunos requisitos básicos que se exigen a la hora de arrendar..

Las tarifas de las pólizas y los montos de cubrimiento variarán según la aseguradora a la que se acuda. En algunos casos, el valor de la póliza que se cancela de contado una vez cada año, es del 50% o 60% de un canon.

Es de un año, pero se puede prorrogar cuantas veces se renueve el contrato.

Sí, cuando el arrendatario no pague las rentas dentro del término estipulado, no cancele los servicios, cuando subarriende, realice mejoras, cambios, ampliaciones sin autorización o destine el inmueble para actos delictivos.

**¿Cuánto cuesta una póliza?**

**¿Cuál es la vigencia de la póliza o afianzamiento?**

**¿Es posible que el arrendador termine el contrato de arrendamiento?**

## ¿Quién debe pagar los servicios públicos?

El pago de los servicios lo hace la parte que se haya comprometido en el contrato de arrendamiento, pero por regla general el arrendatario es quien los paga.

## ¿Cuáles son las causas para dar por terminado un contrato?

Un contrato puede ser terminado por mutuo acuerdo o por una de las partes siempre y cuando se cumplan las condiciones indicadas por la ley para cada caso.

▶ **El arrendador podrá terminarlo cuando:** haya mora en el pago del canon de más de 30 días, subarriendo sin autorización, incumplimiento en el pago de los servicios públicos, la realización de mejoras sin autorización previa, la violación del reglamento de propiedad horizontal, entre otras.

▶ **El arrendatario podrá terminarlo cuando:** se suspenda la prestación de los servicios públicos al inmueble por acción premeditada del arrendador, haya incursión reiterada del arrendador en el inmueble, entre otras.



## ¿Cuánto cuesta arrendar una habitación en Bogotá?

Dependiendo del sector de la ciudad que se desee arrendar.

Algunos precios se muestran a continuación:

### PRECIOS

Chapinero	Entre COP\$ 500.000 y COP\$ 750.000
Teusaquillo	Entre COP\$ 400.000 y COP\$ 700.000
Barrios Unidos	Entre COP\$ 350.000 y COP\$ 700.000
Santa Fe y Candelaria	Entre COP\$ 500.000 y COP\$ 700.000
Usaquén	Entre COP\$ 700.000 y COP\$ 1.000.000
Norte de la ciudad (más allá de la calle 170)	Entre COP\$ 350.000 y COP\$ 450.000
Calle 80	Entre COP\$ 300.000 y COP\$ 450.000

El precio puede variar si la habitación es amoblada o sin amoblar, si tiene baño privado y si tiene todos los servicios incluidos.

## ¿Cuánto cuesta arrendar un apartamento en Bogotá?

Centro: COP\$ 1.300.000  
Chapinero: COP\$ 4.500.000  
Noroccidente: COP\$ 3.000.000  
Norte: COP\$ 5.400.000  
Occidental: COP\$ 7.000.000  
Sur: COP\$ 800.000

Si al terminar el contrato, el arrendatario se rehúsa a entregar el inmueble voluntariamente o incumple con el contrato, por ejemplo, no pagando los cánones, el arrendador puede presentar una demanda civil para que un juez ordene la devolución del inmueble arrendado.

El aviso por parte del arrendatario al arrendador debe darse con 3 meses de antelación al vencimiento del contrato inicial o el de sus prórrogas.

El tiempo que tiene un inquilino para desocupar un inmueble es de 3 meses desde la fecha de aviso.

**¿Qué es el desalojo y cuándo aplica?**

**¿Con cuánto tiempo de anticipación se debe pedir la entrega de una vivienda en arriendo?**

**¿Cuál es el tiempo legal para desocupar un inmueble arrendado?**



Existen dos clases de vivienda:  
**VIS y NO VIS.**

La Vivienda de Interés Social (VIS) es aquella que desarrolla la compra de inmuebles para hogares de menores ingresos que no superan los 4 Salarios Legales Mínimos Vigentes (SMVL), es decir \$3,511,212.00, y el valor máximo de la vivienda que se quiere comprar no debe superar los 135 SMVL, es decir \$118,503,405.00.

La vivienda NO VIS es aquella donde los interesados tienen ingresos mayores a los 4 SMVL (\$3,511,212.00) y el precio de la vivienda supera los 135 SMVL (\$118,503,405.00)

# Adquisición de Vivienda

# Formas de financiación

- a. Crédito hipotecario:** Se solicita en entidades bancarias y se fijan cuotas determinadas dependiendo de sus ingresos.
- b. Leasing habitacional:** Es un pago a largo plazo que permite “vivir en arriendo” en la casa o apartamento al que se aspira. La diferencia con un arriendo es que no existirá un canon de arrendamiento tal y como lo conocemos, sino que estos pagos mensuales se irán abonando al valor del apartamento.
- c. Subsidio de vivienda:** Es un aporte que brindan las entidades gubernamentales para apoyar a los colombianos o migrantes con carácter de residentes, es decir, que cuentan con una visa en el pasaporte y cuentan con cédula de extranjería (no aplica para personas con PEP, ni con situación migratoria irregular) en su proyecto de adquirir o mejorar su vivienda propia. Generalmente, este aporte es un complemento a los ahorros que ya se tienen para adquirir casa. Debe saber que a este tipo de subsidios solo se puede acceder una vez en la vida.



# ¿Cómo funciona el Crédito Hipotecario?

**Este crédito tiene dos maneras de pago:**

- a. Tasa fija y cuota fija de principio a fin:** Este crédito tiene una tasa y cuota fija mensual durante todo el pago del crédito.
- b. Tasa fija con cuotas variables (UVR):** El UVR es la Unidad de Valor Real que se calcula con el índice de precios al consumidor o inflación. El valor total del crédito debe ser multiplicado por el valor del UVR que va cambiando cada día.

- En cualquiera de estas modalidades se presta el 70 % del valor de la vivienda tanto para VIS como para NO VIS.
- El valor de la cuota inicial está fijado en un 30% sobre el valor de la vivienda.
- Los plazos del crédito pueden ser entre 5 y 20 años.
- Según la ley, usted no podrá pagar cuotas mayores al 30 % de su salario mensual.

## ¿Puedo acceder a un Crédito Hipotecario / Leasing, siendo extranjero?

Sí, cada banco tiene sus propios requisitos para otorgar un crédito, pero las dos condiciones generales son: tener cédula de extranjería que certifique su residencia en el país y el cumplimiento con la capacidad de pago y score crediticio que dé como requerimiento el banco.

# SUBSIDIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

## ¿Qué son los Subsidios Familiares de Vivienda?

Según el Ministerio de Vivienda, es el aporte dado por única vez para la compra de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda a una familia que cumpla ciertos requisitos, también es aplicable al canon mensual en contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra.



## ¿Quiénes otorgan Subsidios Familiares de Vivienda de interés social?



Las Cajas de Compensación Familiar otorgan el Subsidio Familiar de Vivienda a sus afiliados con las contribuciones parafiscales administradas por estas. Por su parte, el Fondo Nacional de Vivienda, es otorgante del Subsidio de Vivienda Urbana para quienes no tienen afiliación a una Caja de Compensación Familiar, de la misma forma, los subsidios para viviendas ubicadas en zona rural son asignados por el Banco Agrario de Colombia S.A.

No toda persona o tipo de vivienda tiene derecho a subsidio. Según el Ministerio de Vivienda, se signan a núcleos familiares o unifamiliares cuyos ingresos van desde uno (\$877,803) hasta cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (\$3,511,212). Además, solo puede utilizarse para la compra de vivienda nueva cuyo valor no supere los 135 smmlv (\$ 118,503,405).

Los postulantes no pueden haber sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda anteriormente y ninguno de los integrantes del hogar debe ser propietario o poseedor de una vivienda a la fecha de postular.

## ¿Quiénes pueden solicitar los Subsidios Familiares de Vivienda?



Para los programas de subsidio el sistema sólo permite registrarse si tiene cédula de ciudadanía o cédula de extranjería, no permite registrarse con PEP.



## **¿Puedo acceder a los subsidios de vivienda siendo extranjero?**

## **¿Cuánto es el monto de ayuda que se otorga mediante el Subsidio Familiar de Vivienda?**

Entre 20 y 30 salarios mínimos dependiendo de cada caso. Si los ingresos son hasta de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes, el valor entregado para el año 2020, es de \$ 26,334,090, mientras que entre dos y cuatro salarios el monto corresponde a \$17,556,060.