

Arrendamientos de vivienda urbana incrementarán hasta un 13,12% en el 2023

- *Los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se podrán incrementar en un máximo de 13,12%.*
- *El incremento sólo podrá ser aplicado cuando se hayan cumplido los 12 meses desde la firma del contrato y así en cada renovación o prórroga.*

Bogotá, enero 5 de 2023. La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) explicó que los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se podrán incrementar hasta un 13,12% y de acuerdo a la inflación causada en el 2023 según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Según lo afirmó Karina Reyes, presidente de Fedelonjas, "este incremento es de alto interés para la población colombiana pues más del 34% de las viviendas en el país están alquiladas. El incremento del canon incide no solo sobre las familias que viven en arriendo sino sobre los propietarios de las viviendas que en un 85% pertenecen a los estratos 1, 2 y 3 y, a falta de pensión u otros ingresos adicionales, devengan su sustento de dichos alquileres.

"El mercado de los arriendos asciende a 27,12 billones de pesos anualmente y la mayoría de las viviendas en alquiler se concentran en los estratos 1, 2 y 3", agregó la presidente de Fedelonjas quien también recordó que "muchos propietarios apenas se están empezando a recuperar pues, aunque durante la pandemia rebajaron cánones, tuvieron que pagar sus obligaciones como créditos, impuestos y gastos habituales como impuestos y reparaciones".

No obstante, aclaró que "los arrendamientos no necesariamente se incrementan automáticamente en enero sino cuando el contrato cumple 12 meses de haberse firmado o a partir de la última renovación o prórroga y que el aumento definido es legal siempre y cuando "éste no supere el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuentre arrendada, respetando el máximo del 2% del valor catastral del mismo".

También es importante recordar que este reajuste no aplica para contratos de vivienda firmados antes de julio 10 de 2003 o en caso de alquiler de inmuebles para uso comercial.

En usos como locales, bodegas, consultorios, oficinas y los diferentes a vivienda, tanto el valor como el monto incremento deberán acordarse entre las partes o de acuerdo a lo que quedó consignado en el contrato de arrendamiento.

Fedelonjas recomienda tener en cuenta los siguientes puntos por parte de arrendadores y arrendatarios:

- El incremento es aplicable sólo al momento de la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento y siempre con previa comunicación por escrito por parte del arrendador.
- 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 postal autorizado o a través del canal de notificaciones dispuesto en el contrato.
- El arrendador es libre de aplicar el porcentaje en que incrementa el canon o de abstenerse de hacerlo respetando los topes previstos.
- El arrendatario en caso de incumplimiento de lo dispuesto en la norma puede acudir a los entes de control de cada municipio para solicitar el ajuste de su canon de arrendamiento, lo cual puede llegar a implicar sanciones económicas para el arrendador.
- 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.

Ejemplo de incremento:

Si usted paga un millón de pesos por el arriendo de su vivienda + 150.000 pesos de administración y firmó el contrato el 1 de junio de 2022, el incremento sería el siguiente:

Incremento cuando se cumpla el año, es decir el 31 de mayo de 2023, a partir del inicio de la nueva vigencia es decir el 01 de junio de 2023 pagaría: \$1'000.000 + \$131.200 del incremento = \$1'131.200 que se pagarán cuando se cumpla el año del contrato; por otra parte las cuotas de Administración mensual (\$150.000) subirán lo que autorice la asamblea a partir del 01 de enero de cada año o cuando lo indique la asamblea según se disponga

en cada copropiedad. Es decir que las cuotas de administración se incrementan en un momento diferente al valor del canon de arrendamiento.

Si existen dudas para casos con contratos de vivienda firmados antes de julio 10 de 2003 o para usos comerciales o diferentes a vivienda, recomendamos buscar la asesoría de un inmobiliario de su confianza pues la legislación aplicable es diferente.