



# MANUAL PROPIETARIO

**Lo valioso de una administración  
inmobiliaria de calidad y tradición.**

Tal vez sea extenso de leer, pero nos hemos tomado el tiempo necesario para explicarle de manera clara **todos lo beneficios** de una administración correcta y profesional.



Inmobiliaria  
**Esteban  
Rios**

# BIENVENIDO

## A nuestra gran familia inmobiliaria.

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

Dentro de los cuatro (4) primeros días calendario de cada mes vencido consignamos la renta en la entidad financiera de su preferencia.

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

Este servicio debe ser solicitado por usted de manera escrita, 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 rentando en nuestra oficina. Este servicio sólo se ofrece para clientes propietarios que se encuentren fuera de la ciudad y tiene un costo por cada servicio público que se cancele.

Cabe aclarar que los consumos y los pagos de servicios públicos en el inmueble mientras se encuentre 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.

**Internet:** 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)

**Pauta en prensa:** Hacemos presencia en el periódico de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, especializado en la promoción y oferta de inmueble en la ciudad de Bucaramanga y su área metropolitana "Se Vende & Se Arrienda", además de algunos clasificados esporádicos en "Vanguardia Liberal".

**Aviso en Cartelera:** Las carteleras están situada en nuestras instalaciones, tanto en la oficina principal como en las sucursales dando a conocer la descripción de cada inmueble.

**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 el 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.

### Elaboración y revisión del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento le ofrece las garantías para la protección de la renta, los servicios públicos y la conservación 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, en la entrega al arrendatario y en la desocupación del inmueble. Al momento de entregar el inmueble al arrendatario se realiza una filmación del mismo y se remiten copias digitales tanto al propietario como al arrendatario.

Además, durante el desarrollo del contrato de arrendamiento se efectuarán visitas de inspección general al inmueble y control de la cancelación de los servicios públicos, cuotas de administración cuando las circunstancias lo requieren. Recuerde que por Ley la pintura del inmueble no se puede exigir, pues hay un desgaste y uso normal del mismo.

Sin embargo, cuando se presentan daños graves por culpa o negligencia del arrendatario la empresa hace la gestión para devolver el inmueble en las mejores condiciones y conforme a las normas legales vigentes, teniendo como prueba el último inventario de entrega efectuado.

### Servicio de anticipo de rentas

Ofrecemos anticipos de rentas en la modalidad de crédito inmediato sobre el canon de arrendamiento, para el mantenimiento y mejoramiento del inmueble, para gastos como: impuestos, contadores, licencias, líneas telefónicas,

entre otros. Es requisito indispensable que el inmueble se encuentra arrendado para acceder a este servicio.

Si esta interesado en este servicio pregunte por sus condiciones en el Departamento de Contabilidad.

### **Servicio de mantenimiento inmobiliario**

Contamos con personal competente en las especialidades de Mantenimiento Inmobiliario (plomaría, electricidad, pintura, etc.), que siempre solucione 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 son imputables al mismo inquilino.

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

### **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% anual anticipado + IVA sobre el canon de arriendo, IVA del canon de arriendo y administración según responsabilidad del propietario (valor que será descontado en cada renovación del contrato – cada 12 meses).

### **Fianza de servicios públicos**

La fianza tiene como fin 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 una 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.

### **Inmuebles regidos por Propiedad Horizontal**

Usted será notificado de las reuniones a Asamblea Ordinarias y Extraordinarias por la inmobiliaria, siempre y cuando la administración notifique con 15 días de anticipación a la misma, de lo contrario la administración deberá encargarse de comunicarle directamente.

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

La administración de su inmueble le cuesta el 8% mensual más IVA sobre el valor del canon de arrendamiento 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, el cual se cobra por anticipado descontándose únicamente del primer mes de renta de arriendo y a sus posteriores renovaciones.

### **Consulta de extractos en línea**

Recuerde que como propietario puede consultar su extracto en línea; para poder acceder a este servicio debe ingresar a nuestra web [www.estebanrios.com](http://www.estebanrios.com) y seguir las instrucciones que allí se consignan.

### **Tramite de desocupación del Inmueble**

Los contratos de arrendamiento desarrollados por Inmobiliaria Esteban Ríos Ltda. 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 arriendo con destinación Vivienda están regulados por la Ley 820 de Junio 10 de 2013 y los contrato de comercio se rigen por los artículos 518 al 522 del Código de Comercio.**

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



Inmobiliaria  
**Esteban  
Rios**

## **PRINCIPAL**

Calle 36 No. 23-44  
PBX 635 2877  
Bucaramanga

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

## **CAÑAVERAL**

Calle 31A No. 26-32  
Tel. 639 4191  
Floridablanca

## **PIEDRECUESTA**

Calle 7 No. 7-20  
Tel. 691 3241  
Centro Piedecuesta