



REQUISITOS GENERALES PARA SOLICITUDES DE ARRENDAMIENTO

Conforme a la Ley 820 de 2003 – Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana

El presente documento establece los requisitos y la documentación necesaria para adelantar el estudio y la celebración de contratos de arrendamiento administrados por DSE Inmobiliaria S.A.S. El respaldo del contrato se otorga mediante una Póliza de Arrendamiento expedida por una aseguradora, en lugar de codeudores con finca raíz. Su contenido se ajusta a la Ley 820 de 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana en Colombia, y a las demás normas concordantes aplicables a inmuebles comerciales (Código de Comercio) y al régimen civil.

1. Marco Legal

- Ley 820 de 2003: régimen de arrendamiento de vivienda urbana; fija derechos, deberes y obligaciones de arrendador y arrendatario.
- Código de Comercio (art. 518 a 524): aplicable a los arrendamientos de locales e inmuebles comerciales.
- Código Civil: complementa lo no previsto en las normas anteriores.
- Ley 1581 de 2012 (Habeas Data): autoriza el tratamiento de datos personales del solicitante y codeudores para el estudio del arrendamiento.
- Código de Comercio (contrato de seguro) y Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera: rigen la póliza de arrendamiento, sus coberturas y exclusiones.

2. Condiciones de la Solicitud

1. **Diligenciamiento completo del formulario.** Indique el número de identificación, el nombre y los teléfonos del propietario o arrendador, la dirección del inmueble, el valor del canon mensual y la cuota de administración.
2. **Acreditación de solvencia.** El arrendatario debe demostrar ingresos mensuales superiores al doble del canon de arrendamiento, mediante los documentos pertinentes que serán verificados por la aseguradora en el estudio de la póliza.
3. **Firma de la solicitud.** El formulario debe ser diligenciado y firmado de manera personal por el arrendatario y por el codeudor solidario, cuando la aseguradora lo requiera.
4. **Pago de la póliza y del estudio.** El estudio de la aseguradora no tiene costo a menos que sea aprobado; la prima de la póliza se cancela al legalizar el contrato. El pago no garantiza la aprobación.

3. Garantía mediante Póliza de Arrendamiento

La garantía del contrato no se exige mediante codeudores con finca raíz, sino a través de una Póliza de Arrendamiento expedida por una compañía aseguradora. Esta póliza respalda al propietario frente al incumplimiento del arrendatario y reemplaza la figura del fiador, en concordancia con el Artículo 16 de la Ley 820 de 2003, que prohíbe exigir depósitos y cauciones reales en el arrendamiento de vivienda urbana.

¿En qué consiste? El arrendatario presenta su solicitud y documentación; la aseguradora realiza el estudio de capacidad de pago e historial crediticio y, de ser aprobado, expide la póliza que ampara el cumplimiento de las obligaciones del contrato. No se requiere codeudor con propiedad raíz.



Coberturas del amparo:

Cobertura	Alcance del amparo
Canon de arrendamiento	Pago del 100% de los cánones que el arrendatario deje de pagar, incluidos los reajustes pactados en el contrato.
Cuota de administración	Cubre las cuotas de administración ordinarias dejadas de pagar, cuando se hayan pactado en el contrato.
Servicios públicos	Ampara los saldos pendientes por servicios públicos domiciliarios al momento de la entrega del inmueble.
Cláusula penal	Por una (1) única vez, hasta un valor que no supere dos (2) cánones vigentes, si el arrendatario termina anticipadamente.
Proceso de restitución	Asume los costos jurídicos del proceso de restitución del inmueble y brinda asesoría legal especializada.
Asistencia domiciliaria	Servicios de plomería, cerrajería y demás imprevistos que afecten la habitabilidad del inmueble.

4. Proceso, Costo y Condiciones de la Póliza

- Estudio: la aseguradora realiza el estudio de aprobación; el resultado se emite en aproximadamente seis (6) horas hábiles a partir de la radicación completa de documentos.
- Vigencia del estudio: noventa (90) días calendario; puede requerir la actualización de algún documento.
- Costo de la póliza: corresponde aproximadamente al 50% de un canon mensual más la cuota de administración (si aplica), según la modalidad y la aseguradora. Se paga al legalizar el contrato.
- Inmueble asegurable: el canon mensual generalmente debe superar los \$500.000 y el inmueble destinarse a vivienda urbana, local comercial, oficina o bodega.
- Aplica a: el estudio cubre al arrendatario persona natural o jurídica; cuando se requiera, la aseguradora podrá solicitar un codeudor solidario que también será sometido a estudio.
- El pago del estudio o de la póliza no garantiza por sí mismo la aprobación; esta depende del resultado del análisis de la aseguradora.

5. Documentos del Arrendatario según su Actividad

Para el estudio de la póliza, el arrendatario (y el codeudor solidario, si la aseguradora lo solicita) debe acreditar ingresos superiores al doble del canon y aportar la documentación que corresponda a su actividad:

Tipo de solicitante	Documentos requeridos
Empleado	• Certificado laboral del mes en curso (salario, cargo y tiempo de servicio) que demuestre ingresos superiores al doble del canon. • Los dos últimos desprendibles de pago de nómina. • Extractos bancarios de los tres (3) últimos meses. • Fotocopia de la declaración de renta (si es declarante). • Fotocopia de la cédula de ciudadanía ampliada al 150%.
Independiente	• Fotocopia de la última declaración de renta.



Tipo de solicitante	Documentos requeridos
Pensionado	• Extractos bancarios de los tres (3) últimos meses. • Certificado de Cámara de Comercio con vigencia no mayor a 30 días (si la actividad lo requiere). • Fotocopia del RUT. • Certificado expedido por Contador público. • Fotocopia de la cédula de ciudadanía ampliada al 150%.
	• Últimos comprobantes de pago de la mesada pensional. • Extractos bancarios de los tres (3) últimos meses. • Soporte de ingresos adicionales, si los tuviere. • Resolución de pensión • Fotocopia de la cédula de ciudadanía ampliada al 150%.
Persona jurídica	• Certificado de constitución y gerencia con vigencia no mayor a 30 días. • Estados financieros de los dos últimos períodos certificados por contador público, con sus anexos. • Extractos bancarios de los tres (3) últimos meses. • Fotocopia de la última declaración de renta y del RUT. • Si la sociedad es de reciente constitución, documentación de los socios que acredite ingresos y capacidad de pago. • Cédula del representante legal y de cada socio, ampliada al 150%.
Extranjero	• Fotocopia de la cédula de extranjería, Permiso de Protección Temporal (PPT) o pasaporte vigente. • Copia de pasaporte y/o visa • Soportes de ingresos según su actividad (empleado, independiente o pensionado).

6. Recomendaciones Importantes

- Verifique con DSE Inmobiliaria S.A.S. la disponibilidad del inmueble antes de pagar el valor del estudio.
- Conserve copia de todos los documentos anexos; estos no se devuelven, ni siquiera en caso de aprobación.
- Quien suministre información que no corresponda a la realidad o presente fiadores profesionales incurre en el delito de falsedad en documento privado (arts. 289 y 296 del Código Penal).
- El arrendador entregará al arrendatario copia del contrato con firmas originales dentro de los diez (10) días siguientes a su celebración (Art. 8, Ley 820 de 2003).

7. Autorización de Tratamiento de Datos

Con la presentación de la solicitud, el arrendatario y el codeudor solidario autorizan de manera previa, expresa e informada a DSE Inmobiliaria S.A.S. y a la aseguradora, conforme a la Ley 1581 de 2012 y a la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para consultar, almacenar, procesar, reportar y compartir con el arrendador la información relativa a su comportamiento comercial, crediticio y financiero, con el fin de adelantar el estudio, expedir la póliza y desarrollar las actividades propias del contrato de seguro de arrendamiento.

DSE Inmobiliaria S.A.S. — Comprometidos con su tranquilidad y la seguridad de su inmueble.