

EBOOK

GUÍA PARA RENTAR UN INMUEBLE SIN ARRIESGAR TU PATRIMONIO



CARAS VEMOS, INQUILINOS NO SABEMOS. INCURSIONAR EN EL MUNDO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO REQUIERE SABER LAS IMPLICACIONES LEGALES, FISCALES Y DEMÁS PARA HACER DE ESTE UN NEGOCIO REDITUABLE Y EXITOSO.

[AQUÍ TE DAMOS LAS CLAVES.](#)

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
I. 5 ERRORES COMUNES DE UN ARRENDADOR PRINCIPIANTE	4
II. CLÁUSULAS INFALTABLES EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	6
III. QUÉ ES Y CÓMO AFECTA A LOS ARRENDADORES LA LEY FEDERAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	7
IV. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR ARRENDAR UN INMUEBLE	8
V. DOS TIPOS DE FRAUDE QUE DEBES EVITAR COMO ARRENDADOR	9
VI. 4 MITOS DE RENTAR UNA CASA	10

INTRODUCCIÓN



El mercado inmobiliario ha sorteado diversas crisis a lo largo de la historia nacional y eso se debe a que la vivienda es el bien más básico: el fundamento de nuestra sociedad. Rentar una casa o comprarla por cuenta propia es la meta de muchos mexicanos pues se trata del espacio en el que nos podemos desarrollar de forma individual, con una pareja, amigos, roomies o como familia.

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el parque habitacional de la República Mexicana es de poco más de 34 millones de unidades donde habitan alrededor de 123 millones de personas. De esa cifra, el Consejo

Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) indica que alrededor del 68% son hogares propios, en tanto que aproximadamente 16% se rentan.

Ser propietario de un inmueble y arrendarlo es una de las fuentes de ingreso más seguras, no obstante, el arrendador a menudo está expuesto a los riesgos propios de este mercado. Desafortunadamente, en [Legal Global Consulting](#) hemos visto casos en los que los propietarios no hicieron la investigación necesaria de sus inquilinos o no tomaron las precauciones pertinentes para salvaguardar su patrimonio.

La suplantación de persona y el incumplimiento de pago en las rentas son algunos ejemplos, sin embargo, la situación del inmueble se puede agravar a tal punto que como dueño puedes ser sujeto de la Ley Nacional de Extinción de Dominio e incluso ser despojado de tu propiedad.

Caras vemos, inquilinos no sabemos, es por ello que hemos preparado este e-Book para que estés al tanto de todo lo que debes saber sobre el arrendamiento inmobiliario y cómo incursionar en este negocio sin arriesgar tu tranquilidad y tus ladrillos.

Luis Ramírez

Director de Legal Global Consulting

I. 5 ERRORES COMUNES DE UN ARRENDADOR PRINCIPIANTE

La pandemia por Coronavirus ha dejado a miles, sino millones de personas, con un sueldo reducido o definitivamente sin una fuente de ingreso. Sin duda, dos de las principales lecciones que nos ha dejado el COVID-19 es la importancia de tener un fondo de ahorro para emergencias y no poner todos los huevos en una canasta.

Diversificar tus fuentes de ingreso es la clave para que, a falta de una, la o las otras estén ahí para darte un respaldo. Si tienes un bien inmueble y quieres sacarle partido a partir ahora, cerciórate de no cometer alguno de estos 5 errores de inexperto:

1. NO ENTENDER TU MERCADO LOCAL

Debes conocer bien la colonia en la que se ubica tu propiedad: medios de transporte, escuelas, negocios y servicios cercanos. Investiga sobre la dinámica del mercado local y los precios, eso te permitirá determinar un precio de renta adecuado, calcular tus gastos y ganancias.

2. CREER QUE LA PROPIEDAD SIEMPRE ESTARÁ OCUPADA

Antes de poner en renta un inmueble haz cuentas y asegúrate de que podrás pagar la hipoteca (si es que pediste un crédito para pagarla), así como tus gastos fijos aún en el caso de que los inquilinos se atrasen con el pago, o peor, que transcurra mucho tiempo entre la ocupación del último inquilino y el nuevo. Durante el confinamiento por COVID-19 hemos visto la dificultad que han tenido varios inquilinos para pagar sus mensualidades o que, en definitiva, los han abandonado sin fecha tentativa para volver. Un propietario prevenido vale por dos.

3. VER LA RENTA COMO UN HOBBY

Ser el dueño de una propiedad en renta es un negocio y para obtener ganancias debes operarlo como tal: establece cuentas bancarias para depósitos y gastos, y usa un sistema de contabilidad para asegurarte de que estás manejando correctamente tu negocio. De lo contrario, es probable que pierdas dinero.



4. NO FIRMAR UN CONTRATO

En bienes raíces no se puede confiar en promesas. Para asegurar tu tranquilidad y tu patrimonio necesitas una [protección jurídica de arrendamiento](#). Ante un conflicto, ese recurso será tu mejor aliado. Evita las plantillas de contratos de internet o de papelería, lo mejor es obtener apoyo de profesionales como los de [Legal Global Consulting](#), pues nuestro equipo sabe cómo proteger los intereses de ambas partes, tanto del arrendador, como del arrendatario.

5. IGNORAR TUS RESPONSABILIDADES COMO PROPIETARIO

Como propietario debes tener buena comunicación con los inquilinos, conservar la propiedad en buen estado, darle mantenimiento y atender ciertas solicitudes. No comprometerte con ello puede dar como resultado menos inquilinos, menos ingresos e incluso demandas judiciales.

Si tienes dudas acerca de lo que debe incluir un contrato de arrendamiento o quién te puede ayudar a hacerlo ¡no busques más! En [Legal Global Consulting](#) somos expertos. Nuestros abogados se encargarán de redactar el contrato y de asegurarse que contengas las cláusulas que protejan tus intereses y las de tu inquilino.

Nunca confíes tu patrimonio en la palabra de alguien, es mucho mejor tener un documento que respalde a ambas partes en caso de que surja un desacuerdo. Contamos con atención a todo el país, llámanos hoy mismo al teléfono 01800 905 0911 o vía WhatsApp al +5215536195303

II. CLÁUSULAS INFALTABLES EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Una casa o departamento seguro te cuesta más de 500 mil pesos, puede ser un millón, dos, tres o más. ¿Por qué arriesgarte a rentarlo firmando un contrato/plantilla comprado en la papelería? No tiene sentido, ¿verdad?

Es imprescindible que inviertas en la seguridad de tu inmueble y eso solo te lo puede brindar la firma de un contrato de arrendamiento. Acude siempre a los especialistas, ya que ellos sabrán guiarte sobre cada aspecto que debe ir por escrito. Estas son solo cuatro cláusulas que no pueden faltar, pues marcan la diferencia entre conservar o perder tu patrimonio en caso de presentarse un problema.

● **Periodo de tiempo del arrendamiento**

La vigencia establece el periodo de tiempo en el cual se va a llevar a cabo el alquiler y al cual deben apegarse las partes. Puede haber contratos anuales (comunes para casa habitación) o multianuales (normalmente se utilizan en el ámbito comercial).

● **Monto de renta y aumento anual**

En el contrato se debe especificar el monto de renta, los días y la forma de pago, así como el aumento al año siguiente. El incremento es diferente en el rubro comercial y habitacional. En el primer caso, depende del acuerdo de las partes y del periodo de arrendamiento que contemple el contrato. En el habitacional, el aumento de renta puede ir de 5 a 10%.

● **Acciones en caso de incumplimiento**

La cláusula que atiende esa eventualidad es esencial en todo contrato de arrendamiento inmobiliario. En el caso de [Legal Global Consulting](#), el procedimiento es el arbitraje que nos permite recuperar un inmueble a través de una sentencia de juez en un periodo de 3 a 4 meses. Lo anterior, garantizando que se recupere físicamente el inmueble en un tiempo mucho más rápido que lo que sería por la vía ordinaria civil.

● **Protección contra la Ley Federal de Extinción de Dominio**

Uno de los principales riesgos en el arrendamiento inmobiliario es la aplicación de la Ley Nacional de Extinción de Dominio a un inmueble. En concreto, nos referimos al aseguramiento de una casa o departamento en el caso de que se hayan cometido delitos en su interior. De ahí la relevancia de hacer una investigación exhaustiva del arrendatario y de deslindarse de sus actividades a través de una cláusula en el contrato de alquiler.

III. QUÉ ES Y CÓMO AFECTA A LOS ARRENDADORES LA LEY FEDERAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO



La Extinción de Dominio implica la pérdida de los derechos que tenga una persona en relación con un bien inmueble cuando este se utiliza como vehículo para la comisión de delitos o actividades ilícitas.

Imaginemos que le rentas tu casa a una persona y resulta que, sin saberlo, esta compra una camioneta robada. Si las autoridades descubren que el auto estacionado en tu inmueble (propiedad del inquilino) tiene el reporte de robo, automáticamente tú puedes ser sujeto de esta ley federal. No importa que tú o tu inquilino ignoren el estatus del auto, la ley aplica de igual manera.

Si no tienes un contrato de arrendamiento donde te deslindes de las actividades del arrendatario o una [protección jurídica de arrendamiento](#), salir del problema te podría costar más de \$100,000 pesos, entre honorarios de abogados, amparo y otros gastos.

La prevención es tu mejor aliada y es mucho más económica, cerca de 2% de esa cantidad. Consulta la lista de nuestros [precios por paquete](#) aquí: protección básica, total, global, full y host.

Contar con una protección de esta índole reduce hasta 90% la posibilidad de rentarle tu casa a una persona altamente riesgosa. En [Legal Global Consulting](#) hacemos una investigación exhaustiva del inquilino, nos encargamos de corroborar que no tenga antecedentes penales, analizamos su capacidad crediticia, investigamos sus referencias e incluso que la identificación que presenta sea realmente de la persona que dice ser.

IV. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR ARRENDAR UN INMUEBLE

Desde luego, para contar con la protección de la ley, es necesario cumplir con las obligaciones fiscales derivadas del alquiler inmobiliario. La reforma fiscal de enero de 2020 contempla sanciones severas para la evasión de impuestos, como cárcel (de tres meses a 9 años) a quienes deban más de \$7,804.230 pesos al fisco. Y dado que eso se puede calificar ya como crimen organizado, el propietario del inmueble incluso puede ser sujeto de la Ley de Extinción de Dominio.

Ahora bien, el arrendamiento cuenta con dos alternativas para hacer el pago de ISR (Impuesto Sobre la Renta) que genera la misma actividad. Por ley, las personas físicas pueden elegir entre deducir los gastos propios del alquiler o aplicar la deducción ciega donde 35% de la renta es deducible sin comprobación alguna.

Contrario a lo que se cree, pagar el ISR de una renta no es caro. De hecho, el monto a pagar de ISR por una renta de \$10,000 pesos mensuales sería aproximadamente de \$461.30 pesos, cantidad que no pone en riesgo tu estabilidad económica, pero sí garantiza la protección de tu patrimonio.

Te sugerimos que, si vas a entrar al mundo de las rentas inmobiliarias, te des del alta en el Sistema de Administración Tributaria (SAT) en el régimen de honorarios por arrendamiento. Tramita tu registro federal de contribuyentes (RFC) en dicho régimen, así como tu clave CIEC y firma electrónica para poder facturar a tus inquilinos. Desde luego, requerirás los servicios de un contador que realice tu declaración anual.

Contar con los sellos y certificados digitales te permitirá emitir recibos por arrendamiento y esto es importante porque si se presenta un conflicto y vas a juicio con tu inquilino, el juez no podrá actuar a tu favor si no compruebas que le emitiste el Comprobante Fiscal Digital por Internet (CFDI) correspondiente a cada mes de renta. Además, si durante el juicio descubren que no estás dado de alta como arrendador ni pagas impuestos, el mismo juez lo notificará al SAT.

Para evitar todo esto, [Legal Global Consulting](#) te brinda la asesoría que necesitas para darte de alta, así como costos muy competitivos, desde \$300 pesos, para llevar tu contabilidad y asegurar que cumplas a cabalidad tus obligaciones fiscales como arrendador.

V. DOS TIPOS DE FRAUDE QUE DEBES EVITAR COMO ARRENDADOR

Como hemos visto hasta ahora, poner en renta una casa, departamento o inmueble con la certeza de que será un negocio redituable, seguro y a largo plazo requiere de un pequeño esfuerzo, pero tomar esas precauciones y hacer las cosas bien desde el inicio te permitirá dormir tranquilo por las noches sabiendo que obtienes un ingreso sin arriesgar tu patrimonio.

En la actualidad, dos de los fraudes más comunes relacionados con la renta de propiedades es la suplantación de persona y el alquiler de fiadores. El primero se da cuando el inquilino presenta una identificación de otra persona (generalmente robada o falsificada) como suya.

De esa forma, el inquilino puede usar el inmueble, no pagar por él o realizar actos ilícitos en su interior. Esto sucede cuando el dueño no hace una investigación adecuada del arrendatario, por lo que cuando llega el momento de cobrar esto sale a la luz y el periodo de investigación/resolución ocasiona una gran pérdida de tiempo y dinero.

Algo similar llega a suceder con los fiadores, pues en internet hay personas que rentan sus servicios. Recordemos que el fiador es la persona que se compromete en el contrato de arrendamiento a garantizar el cumplimiento del inquilino en cada uno de los clausulados de dicho contrato, es decir, a garantizar el cumplimiento de pago. Lo respalda con una propiedad libre de gravamen. Por lo tanto, si el inquilino no paga la renta, el fiador se compromete a hacerlo. ¡Imagina lo grave es que una persona venda sus servicios como fiador de uno o más inquilinos o que ni siquiera sea dueño del inmueble que dice tener!

Cuán importante es acercarte los profesionales. En Legal Global Consulting realizamos una investigación pulcra de tu potencial inquilino; investigamos que no tenga antecedentes penales; su capacidad crediticia para asegurarnos que no es incumplido en los financiamientos que solicita o que no haya tenido juicios de arrendamiento de pago de pesos en el pasado (lo investigamos en todos los tribunales del país, locales y federales); revisamos sus referencias y verificamos su identidad personal.

Nuestra meta es que tú cobres puntualmente tus rentas cada mes, de hecho, nuestro software te permitirá llevar tú mismo el control de esos pagos. ¡Contáctanos hoy mismo! La asesoría no tiene ningún costo. Estamos a tus ordenes en el teléfono 01800 905 0911 y vía WhatsApp al +5215536195303

VI. 4 MITOS DE RENTAR UNA CASA

Finalmente, en el mundo de las rentas inmobiliarias hay una serie de creencias que hoy vamos a esclarecer, de modo que las respuestas te ayuden a sentirte más seguro si eres arrendador o arrendatario.

1. Terminando el primer año del contrato, puedes pedir al inquilino que desaloje

A menudo, el dueño cree que terminando ese primer año podrá de manera automática pedir al inquilino que se mude del inmueble. No obstante, hay una regla de oro que lo protege y es que la legislación prevé que, si el arrendatario pagó su renta de manera puntual esos 12 meses y no incumplió el contrato firmado, entonces tiene derecho a que este sea renovado por otro periodo igual.



2. Cualquier tipo de inmueble puede ser sujeto a la Ley Federal de Extinción de Dominio

No importa si tienes en alquiler un inmueble habitacional, comercial o industrial, si este fue utilizado para la comisión de algún delito, se le puede aplicar dicha ley. Además de la legislación federal, existen leyes locales al respecto. Los delitos que contempla la ley federal para su aplicación se encuentran: delitos contra la salud (por ejemplo, que la casa sea usada como bodega o fábrica de narcóticos); trata de personas; robo de vehículos o autopartes; y secuestro (que el inmueble sea usado como casa de seguridad).





3. El arrendatario siempre debe pagar los daños a la propiedad

Sin lugar a dudas, el contrato de arrendamiento que firmes con tu inquilino debe estipular a cargo de quién quedarán las reparaciones que haya que hacer en la casa. A grandes rasgos, las reparaciones derivadas del uso convencional de la casa, departamento o local estarán a cargo del inquilino, mientras que las reparaciones mayores (filtraciones, rotura de tuberías o fallas en la instalación eléctrica) así como de mantenimiento del inmueble, deberán ser absorbidas por el dueño de la propiedad.

4. Una protección jurídica de arrendamiento solo sirve para casas habitación

La protección jurídica de arrendamiento es un instrumento jurídico que te permite proteger tu inmueble por medio de la cobranza extrajudicial de rentas y servicios adeudados, además del apoyo para la recuperación y desocupación de la casa. Contratar este servicio con [Legal Global Consulting](#) no solo es benéfico para los dueños de casas habitación, sino también para quienes rentan inmuebles comerciales.

Es importantísimo destacar que, como dueño, tú siempre serás quien cobre tus rentas, nosotros no intervenimos. Nuestros abogados y el respaldo de [Legal Global Consulting](#) entrará en acción sin costo alguno solo si se presenta algún conflicto con tu inquilino.

Recuerda que podemos resolver todas tus dudas en el teléfono 01800 905 0911 y a través de WhatsApp al +5215536195303. Contamos con 17 oficinas en 14 ciudades de México. ¡Esperamos tu llamada!

DESCARGA NUESTROS NÚMEROS ANTERIORES



El covid-19 nos enfrenta a la incertidumbre: ¿qué hacer ante la inevitable afectación a la cadena económica en nuestro país?, ¿podré negociar el pago de mi renta?, ¿los precios de alquiler subirán o bajarán?, ¿qué pueden esperar del futuro los profesionales inmobiliarios? hagamos una revisión integral del sector pero, sobre todo, un recuento de las oportunidades que surgirán.

Descargar



El mercado de bienes raíces históricamente ha demostrado ser un puerto seguro para los inversionistas, pero ¿cómo iniciar en este negocio?, ¿cómo multiplicar tus rendimientos a través de la preventa? y, sobre todo, ¿cómo ganar independencia financiera a partir de la reventa o el arrendamiento? estas son las áreas de oportunidad.

Descargar

El equipo de Legal Global Consulting te brinda la asesoría, capacitación y las herramientas que necesitas para seguir cerrando negocios con éxito. Llámanos al 01800 905 0911, 5363 6140 o 5393 6269. ¡Con gusto te asesoraremos!



www.legalgloblaconsulting.com

Te brindamos atención personalizada, contamos con oficinas en toda la República Mexicana.

VER RALLYS

SI QUIERES RECIBIR INFORMES SOBRE LAS POLIZAS DE ARRENDAMIENTO O PROTECCION CONTRA LEY DE EXTINCION DE DOMINIO

HAZ CLIC AQUÍ PARA RECIBIR INFORMES