

**APOYO AL DEPARTAMENTO JURIDICO DE
LA INMOBILIARIA MULTICASA LTDA., EN TEMAS REFERENTES A LA
REALIZACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
URBANA Y LOCAL COMERCIAL, CONTRATOS DE FRANQUICIA Y ESTUDIO
Y ACOMPAÑAMIENTO DE AVALUOS RURALES Y URBANOS**

CLAUDIA MARCELA PEREZ ROJAS

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
BUCARAMANGA
2014**

**APOYO AL DEPARTAMENTO JURIDICO DE
LA INMOBILIARIA MULTICASA LTDA., EN TEMAS REFERENTES A LA
REALIZACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA
URBANA Y LOCAL COMERCIAL, CONTRATOS DE FRANQUICIA Y ESTUDIO
Y ACOMPAÑAMIENTO DE AVALUOS RURALES Y URBANOS**

CLAUDIA MARCELA PEREZ ROJAS
Trabajo de grado para optar el título de ABOGADA

**DIRECTORA DEL PROYECTO:
DOCTORA LAURA CRISTINA JACOME DE PINZON**
Abogada

**TUTOR DE LA ORGANIZACIÓN:
NATALIA SUAREZ HERNANDEZ**
Abogada

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
BUCARAMANGA
2014**

AGRADECIMIENTOS

A Dios por darme la oportunidad de vivir, de llenarme de sabiduría en los momentos de debilidad, de darme una salud prospera y de permitirme vivir junto a mi familia este primer gran reto personal, el cual inicio hoy y espero que me llegue de alegría y satisfacciones todos los días para mí y para los míos.

A mi madre ZORAIDA ROJAS SANCHEZ, que es el modelo de rectitud a seguir en mi vida, le doy gracias al amor y dedicación que me ha brindado desde el primer momento que me tuvo en sus brazos, por sus consejos, incondicionalidad, complicidad hasta el día de hoy, por ser la mejor amiga y madre que se pueda tener y que gracias a Dios gozo de ese privilegio.

A mi padre CARLOS ARTURO PEREZ M, por su incondicionalidad, por infundir el hábito de lectura y estudio desde mi niñez, por sus enseñanzas, por el esfuerzo que hace diario para ser de mí una mejor hija, mujer, estudiante y ahora profesional.

A mi hermano CARLOS ANDRES PEREZ ROJAS, por ser ese gran cómplice al realizar mis metas personales, por estar siempre ahí cuando lo he necesitado, por ser mi guía y modelo a seguir profesionalmente, porque gracias a él puedo decir que soy bendecida al tener un hermano devoto al temor de Dios, un excelente hijo y un gran profesional.

A todos los profesores de la escuela de derecho y ciencias políticas de la Universidad Industrial de Santander, por cada una de sus enseñanzas, y del arduo labor que hacen todos los días para formarnos como excelentes abogados, especialmente a la doctora LAURA CRISTINA JACOME DE PINZON, porque desde la etapa de práctica del consultorio jurídico I, recibí toda la orientación necesaria para reforzar mis conocimientos y ahora como tutora de mi proyecto por su dedicación enseñanza y disposición.

A mis amigas María Juliana Mendoza, Yully Meza, Mónica Rúgeles, Sandra Vargas, Mónica Suarez por escucharme y apoyarme en cada una de mis decisiones, por confiar en mí y por apoyar de una u otra forma este gran proceso que hoy termina en esta universidad pero que a nivel personal hasta ahora empieza.

A la Inmobiliaria Multicasa LTDA., por abrirme sus puertas y especialmente a la doctora Natalia Suarez H, por sus enseñanzas, por ser una excelente persona y ahora puedo decir que una excelente amiga.

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCION	12
1. DESCRIPCION DE LA EMPRESA.....	13
1.1 RESEÑA HISTORICA.....	13
1.2 SITUACION ACTUAL	15
1.2.1 Aspectos Institucionales.....	15
1.3 POLÍTICA DE CALIDAD	18
1.3.1 Objetivos de calidad.....	19
1.3.2 Responsabilidad, autoridad y comunicación	19
1.4 ACTIVIDADES DE LA INMOBILAIRIA MULTICASA LTDA	20
1.5 MAPA DE PROCESOS.....	21
1.6 ORGANIGRAMA GENERAL.....	22
2. LEGISLACION	23
2.1 CONCEPTUALIZACION	24
3. DESARROLLO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL	29
3.1 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.....	31
3.2 INFORMES PRESENTADOS EN LA PRÁCTICA EMPRESARIAL	32
3.3 CARACTERISTICAS A LA HORA DE AVALUAR.....	61
4. CONCLUSIONES.....	73
5. RECOMENDACIONES	74
BIBLIOGRAFIA	75
ANEXOS	76

LISTA DE FIGURAS

	Pág.
Figura 1. Fachada de la Inmobiliaria MULTICASA LTDA.	13
Figura 2. Mapa de procesos de la inmobiliaria MULTICASA LTDA.	21
Figura 3. Organigrama general de la Inmobiliaria MULTICASA LTDA.	22

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Cronograma de las actividades a desarrollar durante la práctica.	31
Tabla 2. CARACTERISTICAS A LA HORA DE AVALUAR: Tradicionalmente en Colombia se ha hablado de avalúos catastrales y comerciales, como los referidos a la clasificación por el número, pero la forma adecuada seria puntuales y masivos.	61

LISTA DE ANEXOS

	Pág.
ANEXO A. PRIMER INFORME – MODALIDAD PRÁCTICA EMPRESARIAL	76
ANEXO B. SEGUNDO INFORME – MODALIDAD PRÁCTICA EMPRESARIAL	92
ANEXO C. TERCER INFORME – MODALIDAD PRÁCTICA	110

RESUMEN

TÍTULO: Apoyo al departamento jurídico de la inmobiliaria MULTICASA LTDA., en temas referentes a la realización de contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial, contratos de franquicia y estudio y acompañamiento de avalúos rurales y urbanos.

AUTORES: PEREZ ROJAS, Claudia Marcela.**

PALABRAS CLAVES: Contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial, Contratos de franquicia y estudio, Acompañamiento de avalúos rurales y urbanos.

RESUMEN

Los procesos de expansión comercial de compra y venta de bienes inmuebles dentro del Área Metropolitana y rural de Bucaramanga, han dado un auge a lo referente en sector inmobiliario debido a que los inmuebles constituyen una parte sustancial de la riqueza mundial, por ende las operaciones de los mercados inmobiliarios se han de establecer sobre bases fiables que generen una influencia definitiva en el desarrollo y crecimiento del Estado. Por ende esta práctica empresarial, bajo la supervisión de la asesora jurídica Natalia Suarez, y de la tutora del proyecto, la doctora Laura Jácome de Pinzón tiene como finalidad el estudio y realización de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles comerciales y de vivienda urbana, contratos de franquicia, y acompañamiento y estudio de los avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales a la luz de la Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014 que al llevar una gran trayectoria en el sector brinda comodidad, seguridad y reconocimiento tanto para los que trabajan en la misma como para sus clientes. Se realizó también un estudio de la fijación del precio y su alza entre un contrato de arrendamiento de vivienda y uno de contrato de arrendamiento con destinación comercial, que papel realiza la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO frente al alza del canon de arrendamiento con destinación comercial y la importancia de las aseguradoras al momento realizar un contrato de arrendamiento. Igualmente se estudió de normatividad avaluatoria en Colombia a la luz de la resolución 762 de 1998, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y el decreto 556 de 2014, qué es un avalúo, evaluador, requisitos para ser evaluador, cómo se realiza un avalúo y que método se realiza en la Inmobiliaria Multicasa LTDA, un tema vital en el área comercial.

* Trabajo de Grado

** Facultad de Ciencias Humanas., Escuela de Derecho y Ciencia Política. Directora: Dra. Laura Cristina Jacome de Pinzón.

ABSTRACT

TITLE: Legal support shop inmobiliaria MULTICASA LTDA, on issues relating to the execution of leases of housing and urban local business, franchise agreements and study and support of urban and rural appraisal.*

AUTHORS: PEREZ ROJAS, Claudia Marcela**

KEYWORDS: Leases urban housing and retail, franchise and study contracts and appraisals Accompaniment rural and urban

ABSTRACT

The process of trade expansion for buying and selling real estate in the Metropolitan Area of Bucaramanga and rural, have given rise to terms in real estate because the property constitute a substantial portion of global wealth, hence operations property markets have to be defined on a reliable basis to generate a definite influence on the development and growth of the State. Thus this business practice under the supervision of the General Counsel Natalia Hernandez Suarez , and project mentor , Dr. Laura Cristina Jacome Pinzon aims and conduct of the study leases commercial real estate and urban housing , franchises , and accompaniment and studying Estimates of urban and rural real estate in light of the 1673 Act of July 19, 2013 and Regulatory Decree 556 of 2014 to lead a great track record in the sector provides comfort , security and recognition for both working in the same as for their clients. A study of pricing and stands between a lease and a housing lease commercial destination , what role does the Superintendency of industria AND TRADE address high rental fee with commercial destination was also performed and the importance of insurance when making a lease. Also were studied avaluatoria regulations in Colombia in the light of resolution 762 of 1998, Act 1673 of 19 July 2013 and Decree 556 of 2014. , what is an appraisal assessor requirement for assessor and as takes well estimates of a property and method is performed in the appraisals of the Housing Multicasa LTDA, a vital issue in the commercial area.

* Work Degree

** Facultad de Ciencias Humanas., Escuela de Derecho y Ciencia Política. Directora: Dra. Laura Cristina Jacome de Pinzón

INTRODUCCION

Los procesos de expansión comercial de compra y venta de bienes inmuebles dentro del Área Metropolitana y rural de Bucaramanga, han dado un auge a lo referente en sector inmobiliario debido a que los Inmuebles constituyen una parte sustancial de la riqueza mundial, por ende las operaciones de los mercados inmobiliarios se han de establecer sobre bases fiables que generen una influencia definitiva en el desarrollo y crecimiento del Estado.

Por ende esta práctica empresarial, bajo la supervisión de la asesora jurídica Natalia Suarez Hernández, y de la tutora del proyecto, la doctora Laura Cristina Jácome de Pinzón tiene como finalidad el estudio y realización de contratos de arrendamientos de bienes inmuebles comerciales y de vivienda urbana, contratos de franquicia, y acompañamiento y estudio de los Avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales a la luz de la Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014 que al llevar una gran trayectoria en el sector brinda comodidad, seguridad y reconocimiento tanto para los que trabajan en la misma como para sus clientes.

En este trabajado además se encuentra la legislación, doctrina y conceptos jurídicos ya que para los abogados en este campo le son indispensables conocer la normatividad aplicable en los temas jurídico inmobiliarios, con la finalidad de ser un apoyo en la realización y asesoramiento en los procedimientos civiles y comerciales en cada caso.

Se realizó también un estudio de la fijación del precio y su alza entre un contrato de arrendamiento de vivienda y uno de contrato de arrendamiento con destinación comercial, que papel realiza la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO frente al alza del canon de arrendamiento con destinación comercial y la importancia de las aseguradoras al momento realizar un contrato de arrendamiento.

Igualmente se estudió de normatividad avaluatoria en Colombia a la luz de la resolución 762 de 1998, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y el decreto 556 de 2014., Que es un Avalúo, evaluador, requisitos para ser evaluador y como se realiza un avalúo de un Bien inmueble y que método se realiza en los avalúos de la Inmobiliaria Multicasa LTDA, un tema vital en el área comercial.

Este trabajo de grado se encuentra contemplado en las diferentes actividades e informes realizados en la práctica empresarial en Inmobiliaria Multicasa Ltda.

CAPÍTULO I

1. DESCRIPCION DE LA EMPRESA

Figura 1. Fachada de la Inmobiliaria MULTICASA LTDA.



1.1 RESEÑA HISTORICA¹

MULTICASA LTDA., situada en la carrera 36 N. 54 – 86 del Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, fue creada por el señor JORGE ENRIQUE SUAREZ ORDOÑEZ en la ciudad de Bucaramanga y procediendo en nombre propio y en representación decide crear en la ciudad de Bucaramanga y

¹ Información suministrada por la Inmobiliaria Multicasa Ltda.

su área metropolitana una nueva empresa dedicada a la actividad inmobiliaria ofreciendo distintos y completos servicios de corretaje que permita a nuestros clientes contactarnos para comprar, vender o rentar sus propiedades siendo modelo de proyección, profesionalismo produciendo beneficios económicos para los socios y crear empleo productivo y permanente en la ciudad.

Es así como el 02 de febrero del 2007 mediante escritura pública N. 00292 de 2007 en la notaria 10 del circulo notarial de Bucaramanga, inscrita en la cámara de comercio de Bucaramanga el 07 de febrero del 2012 bajo el N. 69725 del libro 9, tiene como objeto observar el estricto cumplimiento de la ética profesional en cuanto a la compra y venta de inmuebles, avalúos asesorías y arrendamientos de finca raíz rural y urbana, permutas, y asesorías jurídicas y contables; prestando su mejor desempeño para el fortalecimiento del sector en el Oriente Colombiano.

Esta empresa abrió sus puertas en el Centro Comercial Tercera oficina 401 etapa del barrio cabecera en Bucaramanga que mediante la implementación de proyecciones y gracias al impacto positivo en sus clientes tuvo que ampliar su sede y sus números de empleados trasladándose así, a su actual sede en la carrera 36 N. 54 – 86 del Municipio de Bucaramanga, Departamento de Santander, que a la fecha cumple 7 años desde su creación.

La inmobiliaria se encuentra afiliada a la lonja de propiedad raíz de Santander y trabajamos de la mano de las principales aseguradoras y afianzadoras del país, con el fin de garantizar el cumplimiento a nuestros clientes y de brindar la seguridad y tranquilidad que ellos merecen

Actualmente la empresa tiene como máximo organismo de dirección, la Asamblea de socios y una Junta Directiva compuesta por cinco (2) miembros principales con suplentes numéricos y un Gerente nombrado por la Junta de Socios.

Los accionistas son los siguientes:

- JORGE ENRIQUE SUAREZ ORDONÑEZ
- NATALIA SUAREZ HERNANDEZ
- LEONARDO ENRIQUE SUAREZ
- CARLOS ANDRES PEREZ

La junta directiva está conformada así:

- GERENTE: JORGE ENRIQUE SUAREZ ORDONÑEZ
- SUPLENTE: LEONARDO ENRIQUE SUAREZ

1.2 SITUACION ACTUAL

1.2.1 Aspectos Institucionales

1.2.1.1 Principios corporativos²

Inmobiliaria Multicasa Ltda., es una empresa del sector inmobiliario, que ofrece servicios de intermediación en arrendamientos, ventas, elaboración de avalúos y mantenimiento de inmuebles. Buscamos ofrecer un servicio con altos niveles de calidad, con el fin de satisfacer las necesidades y expectativas de nuestros clientes, basándonos en un personal altamente calificado, en tecnologías de la información que nos permitan lograr eficacia y eficiencia operativa.

Aseguramos nuestras actuaciones y procedimientos, cumpliendo con la legislación que rige nuestra actividad comercial, en procura de reducir nuestro impacto sobre el medio ambiente y la sociedad. Buscamos en la innovación y la tecnología, el ahorro y la optimización de recursos en nuestros servicios, teniendo en cuenta la conservación y cuidado del medio ambiente

1.2.1.2 Misión

Inmobiliaria Multicasa Ltda., es una empresa del sector inmobiliario dedicada a la administración, comercialización, mantenimiento y remodelación de bienes inmuebles. Velamos por la protección del patrimonio de nuestros clientes, la satisfacción de sus necesidades y la superación de sus expectativas. Promovemos el desarrollo y crecimiento sostenible, acompañados de firmes políticas orientadas a la conservación del medio ambiente y la responsabilidad social, tomando como principio fundamental el mejoramiento continuo.

1.2.1.3 Visión

Inmobiliaria Multicasa Ltda., se proyecta como una empresa líder y posicionada en el mercado, destacándose por la excelencia en la prestación de nuestros servicios y la atención a nuestros clientes. Ampliando nuestra cobertura a distintos sectores del área metropolitana de Bucaramanga y logrando la virtualización de nuestros servicios, llevando la inmobiliaria hasta su hogar u oficina.

² Información suministrada por la Inmobiliaria Multicasa Ltda.

1.2.1.4 Objeto social

El objeto social es ser una organización sólida y líder en la compra, venta, asesorías y arrendamientos y todo lo relacionado con finca raíz rural y urbana, permutas, construcción, inmobiliarias, jurídicas y contables a la satisfacción de sus clientes, con una proyección nacional e internacional. Fundamentada en la honestidad, eficiencia profesional y amabilidad de su gente, soportada en el constante desarrollo tecnológico, generando crecimiento a nuestra organización.

1.2.1.5 Políticas institucionales

Genéricas

- Ser puntuales en el cumplimiento de las obligaciones, del horario de trabajo, las citas con los clientes, las respuestas a las solicitudes y demás compromisos que como individuos y entidad asumimos.
- Mantener en orden y aseo el puesto de trabajo, las instalaciones y demás elementos a cargo.
- Velar por la adecuada atención y satisfacción de nuestros clientes, superando sus expectativas por medio de un trato amable, cordial y oportuno.
- Utilizar las herramientas tecnológicas con las que cuenta la inmobiliaria, velando por el mejoramiento, la actualización y mantenimiento de las mismas.
- Implementar procesos de capacitación y actualización continua, con la participación de todo el personal.
- Dar oportuna respuesta a las solicitudes tanto de clientes internos como externos, velando por la entrega de una información veraz y acertada.
- Velar por el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades del personal, tomando como base la gestión por medio de indicadores.
- Mantener un procesos de mejoramiento continuo, que permita lograr eficacia y eficiencia en los procesos y servicios que se prestan

- Portar siempre y de forma adecuada sus elementos de identificación corporativa, como lo son el carnet y el uniforme, entre otros.
- Velar por la seguridad y salud en el trabajo de los colaboradores, clientes, usuarios y visitante en nuestras instalaciones.
- Velar por el cuidado y mantenimiento del patrimonio de nuestros clientes.
- Velar por la conservación, el mantenimiento y el mejoramiento de nuestro medio ambiente, tanto interno como externo.³

Específicas

- Cumplir con el porcentaje de comisiones y derechos pecuniarios, establecidos por la organización, teniendo en cuenta que la comisión de arrendamiento es del 10% y de venta del 3%. Abra excepciones en el cobro o los porcentajes, solo bajo autorización de las garantías.

1.2.1.6 Valores institucionales

- Compromiso
- Honestidad
- Respeto
- Coherencia
- Responsabilidad
- Criterio
- Cumplimiento
- Solidaridad
- Compañerismo
- Lealtad
- Tolerancia
- Sentido de pertenecía
- Autonomía
- Cordialidad
- Entrega
- Integridad
- Transparencia

³ Información suministrada por la Inmobiliaria Multicasa Ltda.

1.2.1.7 Objetivos institucionales

- Satisfacer las necesidades de nuestros clientes, tanto internos como externos, logrando fidelizarlos.
- Mantener un inventario de inmuebles en venta y arrendamiento que nos permitan satisfacer las necesidades de nuestros clientes.
- Consolidar un equipo comercial dinámico y operativo que garantice una alta rotación de inmuebles y una alta rentabilidad.
- Contar con un personal altamente capacitado y eficiente, comprometido con el crecimiento y desarrollo institucional, con un alto sentido de pertenencia.
- Destacarnos en el sector inmobiliario como líderes en la prestación de servicios
- Fortalecer el departamento de mantenimientos y crear nuevos servicios para nuestros clientes.

1.2.1.8 Mejora continua

El proceso de mejora continua se evidenciara en las auditorías internas del sistema, las acciones correctivas y preventivas, las revisiones por la dirección, la formulación y seguimiento de los indicadores de gestión, la mejora en el servicio, encuestas de satisfacción de cliente interno y externo, entre otras. Además estará soportado por la inclusión de tecnologías de la información, que faciliten los procesos internos y permitan mayor retroalimentación con nuestros usuarios.

- **Alcance**

Administración de inmuebles en arrendamiento, compra y venta de inmuebles, elaboración de avalúos comerciales, construcción, reparaciones, pintura y remodelación de inmuebles.⁴

1.3 POLÍTICA DE CALIDAD

⁴ Información suministrada por la Inmobiliaria Multicasa Ltda.

Inmobiliaria Multicasa Ltda., es una empresa del sector inmobiliario, que ofrece servicios de intermediación en arrendamientos, ventas, elaboración de avalúos y mantenimiento de inmuebles. Buscamos ofrecer un servicio con altos niveles de calidad, con el fin de satisfacer las necesidades y expectativas de nuestros clientes, basándonos en un personal altamente calificado, en tecnologías de la información que nos permitan lograr eficacia y eficiencia operativa, y en los requerimientos de la norma NTC ISO 9001:2008

Aseguramos nuestras actuaciones y procedimientos, cumpliendo con la legislación que rige nuestra actividad comercial, en procura de reducir nuestro impacto sobre el medio ambiente y la sociedad. Buscamos en la innovación y la tecnología, el ahorro y la optimización de recursos en nuestros servicios, teniendo en cuenta la conservación y cuidado del medio ambiente

1.3.1 Objetivos de calidad

- Incrementar la satisfacción de los clientes.
- Disminuir las quejas y reclamos de los clientes
- Tener un personal capacitado y comprometido con la empresa
- Estandarizar los procesos y esquematizar el manejo organizacional
- Proyectar una mejor imagen al mercado
- Facilitar el crecimiento y desarrollo organizacional
- Reducir costos
- Lograr eficacia y eficiencia en los procesos
- Mejorar la infraestructura física y tecnológica que nos permita alcanzar la virtualización de nuestros servicios
- Ganar mayor posicionamiento y recordación en el mercado.

1.3.2 Responsabilidad, autoridad y comunicación

- Responsabilidad: La responsabilidad de cada uno de los trabajadores será definida en el manual de funciones, el perfil del cargo, en los procedimientos y procesos que se establezcan en el Sistema de Gestión de la Calidad.
- Autoridad: La autoridad será definida según el organigrama de la Compañía y se verá reflejada en el perfil del cargo y el manual de funciones.

- Comunicación: Se emplearan distintos métodos de comunicación interna, dependiendo de relevancia y el tipo de información. Entre los cuales se encuentra la comunicación verbal, lo memorandos internos, correos institucionales, reuniones, publicaciones en cartelera, entre otros.⁵

1.4 ACTIVIDADES DE LA INMOBILAIRIA MULTICASA LTDA

La INMOBILIARIA MULTICASA LTDA., es una empresa dedicada a la actividad inmobiliaria ofreciendo distintos y completos servicios de corretaje que permita a clientes contactarlos para comprar, vender o rentar sus propiedades siendo modelo de proyección, profesionalismo y crear empleo productivo y permanente en la ciudad, teniendo como objeto observar el estricto cumplimiento de la ética profesional en cuanto a la compra y venta de inmuebles, avalúos asesorías y arrendamientos de finca raíz rural y urbana, permutas, y asesorías jurídicas y contables; prestando su mejor desempeño para el fortalecimiento del sector en el Oriente Colombiano.

En desarrollo de lo anterior, MULTICASA LTDA., presta servicios técnicos en el área administrativa como valuatoria de activos inmobiliarios, de igual manera en la valoración de plusvalía y en general en avalúos de tipo administrativo y puede celebrar contratos o convenios para la realización de éstos, los cuales son ejecutados por personal profesional inscritos en el REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y la Superintendencia de Industria y Comercio en las especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales.

En el departamento jurídico maneja la compra, venta, asesorías y arrendamientos y todo lo relacionado con finca raíz rural y urbana, permutas y construcción, aseguramos nuestras actuaciones y procedimientos, cumpliendo con la legislación que rige nuestra actividad comercial, en procura de reducir nuestro impacto sobre el medio ambiente y la sociedad. Buscamos en la innovación y la tecnología, el ahorro y la optimización de recursos en nuestros servicios, teniendo en cuenta la conservación y cuidado del medio ambiente.

La inmobiliaria Multicasa Ltda., se encuentra afiliada a la lonja de propiedad raíz de Santander y trabajamos de la mano de las principales aseguradoras y

⁵ Información suministrada por la Inmobiliaria Multicasa Ltda.

afianzadoras del país, con el fin de garantizar el cumplimiento a nuestros clientes y de brindar la seguridad y tranquilidad que ellos merecen.



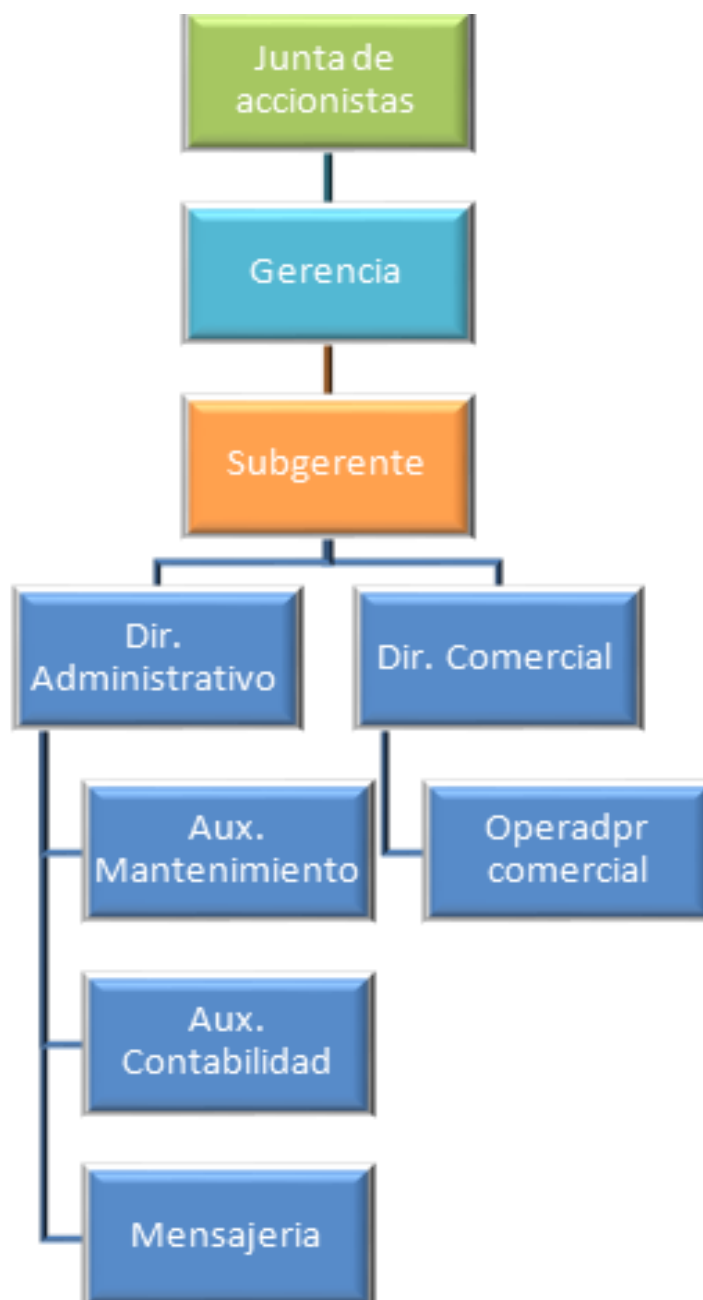
Figura 2. Mapa de procesos de la inmobiliaria MULTICASA LTDA.

1.5 MAPA DE PROCESOS

Fuente: El autor.

1.6 ORGANIGRAMA GENERAL

Figura 3. Organigrama general de la Inmobiliaria MULTICASA LTDA.



Fuente: El autor.

CAPITULO II

2. LEGISLACION

De la legislación necesaria para el desarrollo de la práctica jurídica empresarial Multicasa Ltda., encontramos las siguientes:

- **Código Civil:** De los artículos 1973 y 1974 se desprende el contrato de arrendamiento; de los artículos 2419 a 2431 de la responsabilidad del acreedor, y de los demás artículos que sean necesarios para la consecución jurídica a desarrollar.
- **Código de comercio Colombiano:** Delos artículos 518 al 524 Por el cual se regula el proceso de arrendamiento de los locales para destinación comercial, sus incrementos, preavisos entre otros, es utilizado para determinar las condiciones básicas de intermediación en la administración de inmuebles de destinación comercial
- **Ley 820 del 2013:** Por la cual se reglamentan los requisitos mínimos a cumplir en un contrato de arrendamiento, las obligaciones de las partes, las garantías y demás aspectos que se deben tener en cuenta a la hora de arrendar un bien inmueble. Esta ley es la base jurídica donde se soporta el negocio inmobiliario.

Se podría decir que esta ley es la principal entre la actividad jurídica inmobiliaria, ya que se utiliza en la elaboración de los contratos de arrendamiento y en la administración de inmuebles, con el fin de hacer respetar los derechos y deberes tanto del propietario como del inquilino.

- **Ley 675 de 2001:** Contiene todo lo concerniente el régimen de propiedad horizontal como la definición, la formalidad en la constitución de un edificio o conjunto, sobre el reglamento de propiedad horizontal, los bienes comunes, entre otros, en la práctica es necesaria para los casos en los cuales el inmueble arrendado se encuentra en un edificio o conjunto residencial es decir, esta cobijado por éste régimen de propiedad horizontal.
- **Concepto 0208594:** El contrato de franquicia es un contrato atípico, es decir, que se trata de un negocio jurídico que no se encuentra regulado por

ninguna norma jurídica y que es producto de la autonomía privada expresada en la libertad contractual.

- **Decisión 486 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena (CAN):** Como el contrato de franquicia conlleva una concesión de marca, es necesario tener en cuenta la normatividad que regula este procedimiento. Por ello, resulta aplicable esta Decisión, especialmente el artículo 162, relativo a la licencia de marca.
- **La Ley 50/80, de 8 de octubre:** El contrato de seguro es aquel por el que el asegurador se obliga, mediante el cobro de una prima y para el caso de que se produzca el evento cuyo riesgo es objeto de cobertura a indemnizar, dentro de los límites pactados, el daño producido al asegurado o a satisfacer un capital, una renta u otras prestaciones convenidas.
- **Ley N. 1673 del 19 de Julio del 2013:** Definiciones, Valuación es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.
- **Decreto 556 del 14 de marzo de 2014,** el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, reglamentó la Ley 1673 de 2013, sobre la actividad del avaluado se aplicará a todas aquellas personas que actúen como avaluadores, es decir, aquellas personas que rinden avalúos respecto de activos operacionales y establecimientos de comercio, intangibles, intangibles especiales, entre otros.

2.1 CONCEPTUALIZACION

- **COSAS CORPORALES:** Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles. (Artículo 654 del Código Civil).
- **BIENES INMUEBLES:** Las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos. (Artículo 656 del Código Civil).

Algunas definiciones que nos proporciona la Ley 675 de 2001 en el artículo tercero (3º), sobre el régimen de propiedad horizontal:

- **PROPIEDAD HORIZONTAL:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
- **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- **EDIFICIO:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
- **CONJUNTO:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
- **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
- **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
- **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.
- **BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y

aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

- **BIENES COMUNES:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.
- **BIENES COMUNES ESENCIALES:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.
- **DERECHO INMOBILIARIO:** El derecho inmobiliario no es otra cosa que la aplicación de postulados general de distintas disciplinas, principios que toma el especialista, en orden a determinar cuál es el régimen jurídico de la circulación de la riqueza inmobiliaria y del ejercicio de los derechos reales sobre bienes inmuebles. De esta suerte encontramos que la determinación de ese régimen jurídico tenemos que tener en cuenta principios de derecho civil, especialmente de bienes; principios de obligaciones; al margen del derecho civil, las reglas y principios del derecho mercantil, también en derecho administrativo.⁶
- **CONTRATO DE MANDATO: ARTICULO 2142.** El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario.

⁶ RAMIREZ, E, Arteaga et al. Derecho Inmobiliario. Primera Edición. Bogotá: Ediciones Rosaristas; 1995. Pág. 8.

Algunas definiciones que nos proporciona la Ley 820 del 2013 sobre el régimen de vivienda urbana:

- **Contrato de arrendamiento:** art. 2º. Definición. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.
- **Servicios, cosas o usos conexos:** Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;
- **Servicios, cosas o usos adicionales:** Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.
En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

Algunas definiciones que nos proporciona la Ley 1673 del 19 de Julio del 2013 el artículo tercero (3º), sobre la reglamentación de la actividad del evaluador:

- **Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.
- **Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.
- **Avaluador:** Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores.

- **Registro Abierto de Avaluadores:** Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe., conserva y actualiza la información de los avaluadores. de conformidad con lo establecido en la presente ley.
- **Sector Inmobiliario:** Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades: valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, y arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos.
- **Método de Comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes al objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor del bien).

3. DESARROLLO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL

El desarrollo de la práctica empresarial en la Inmobiliaria Multicasa Ltda., empezó desde el 08 de diciembre del 2013 al 08 de abril del 2014.

Como directora de mi proyecto de grado en la Inmobiliaria Multicasa Ltda., se nombró a la doctora Laura Cristina Jácome Soto, abogada, profesora de derecho y ciencias políticas de la Universidad Industrial de Santander y asesora del Consultorio Jurídico de la misma universidad en el área de derecho civil.

Como tutora de la práctica, la doctora Natalia Suarez Hernández, abogada, especialista en derecho comercial de la Universidad Externado de Colombia y directora del departamento jurídico de la Inmobiliaria Multicasa Ltda.

De la mano de estas dos grandes concededoras del derecho comercial se realizó la práctica empresarial en la Inmobiliaria Multicasa Ltda.

3.1. Las actividades de la inmobiliaria Multicasa Ltda., fueron elaboradas en cinco (5) etapas.

La primera etapa se refiere a la lectura y acercamiento a la empresa junto con el estudio de la normatividad en el tema inmobiliario y de arrendamientos, temas necesarios para las actividades jurídicas de la empresa.

Ésta normatividad sobre los contratos de arrendamiento nos proporciona una definición, las formalidades a las cuales está sujeto, clasificación, los términos, prorroga, las obligaciones del arrendador, las obligaciones del arrendatario, el procedimiento del pago extrajudicial del canon de arrendamiento, las reglas sobre los servicios públicos domiciliarios, las diferentes formas de terminación del contrato de arrendamiento, personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces y todo lo correspondiente a la matrícula inmobiliaria de los arrendadores.

En desarrollo a lo anterior, se da a lugar a saber y entender la normatividad aplicable antes de llevar a la práctica la elaboración de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, ya que en la inmobiliaria Multicasa Ltda., se encuentra con más de 250 propietarios que al terminar su año de contrato con la Inmobiliaria deposita la confianza en que estos queden en perfecto asesoramiento legal tanto para el como para el arrendatario.

En la segunda etapa encontramos que la teoría y la práctica no pueden desligarse, ya que permanecen en una constante relación dialéctica de manera que la

segunda etapa se encuentra en la reflexión – acción, por ende se pone en práctica los conocimientos y aquello que se va a aprender y profundizar con la tutora en el desarrollo de la practica y es allí donde se realiza los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles con destinación comercial y de vivienda urbana.

Igualmente se analiza el estudio de los requisitos por parte de las aseguradoras al realizar un contrato de arrendamiento de inmueble para destinación comercial o de vivienda y qué regulación existe entre la fijación del precio y su alza entre un contrato de arrendamiento de vivienda y de contrato de arrendamiento con destinación comercial y que papel realiza la SUPERINTENDECIA DE INSDUSTRIA Y COMERCIO frente al alza del canon de arrendamiento con destinación comercial.

Como sabemos, los Inmuebles constituyen una parte sustancial de la riqueza mundial. Si las operaciones de los mercados inmobiliarios se han de establecer sobre valuaciones fiables, deben existir normas consensuadas con base en las cuales los Valuadores, puedan determinar el valor del mercado y otros distintos valores y reflejarlos en sus informes, en la tercera etapa se estudió de normatividad avaluatoria en Colombia a la luz de la resolución 762 de 1998, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y el decreto 556 de 2014, allí podemos encontrar que es un Avalúo, evaluador, requisitos para ser evaluador y como se realiza un avalúo de un Bien inmueble, igualmente cual es el método se realiza en los avalúos de la Inmobiliaria Multicasa LTDA.

En la cuarta etapa y con más experiencia en el tema normativo y practica se realizaron más avalúos, bajo la supervisión de la tutora y el Dr. Andrés Pérez encargado del tema valuativo en la empresa, y encontramos que los avalúos mal manejados implican un gran riesgo social porque son determinantes en la compra de inmuebles y predios indispensables para desarrollar la infraestructura del país y para concretar negocios inmobiliarios entre particulares y contratos de arrendamiento de vivienda comercial y urbana, igualmente se realizaron también contratos de arrendamiento de bins inmuebles.

Y, por último y no menos importante la quinta etapa busca centrarse en la evaluación de la práctica, que consiste en la redacción y elaboración del informe, resultado de las acciones realizadas durante la práctica con la asesoría de la tutora y el director de la entidad.

3.1 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

Tabla 1. Cronograma de las actividades a desarrollar durante la práctica.

ACTIVIDADES	Primer mes				Segundo mes				Tercer mes				Cuarto mes			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Capacitación, análisis y lectura de las leyes de contrato de arrendamiento de vivienda, propiedad horizontal, seguros al momento realizar un contrato de arrendamiento y sus requisitos																
Realización de contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial, y contrato de franquicia.																
Estudio de normatividad Avaluatoria en Colombia a la luz de la resolución 762 de 1998, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y el decreto 556 de 2014.																
Elaboración de Avalúos y contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial.																
Etapa evaluativa, realización del informe final y del resultado de la práctica.																

3.2 INFORMES PRESENTADOS EN LA PRÁCTICA EMPRESARIAL

De los informes presentados periódicamente se tuvo en cuenta dos actividades principales las cuales fueron el estudio de títulos valores y avalúos y la realización de estos mismos bajo supervisión de la inmobiliaria Multicasa Ltda.

A continuación el contenido del informe NUMERO 1, entregado a la doctora Laura Cristina Jácome:

En esta primera parte del informe se da una pequeña introducción a puntos clave para toda la práctica de manera de normatividad y logística dentro de la empresa:

En el primer informe mensual de la práctica jurídica empresarial se relatara todas las actividades que se han realizado en la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA; de igual forma se demostrara que el objetivo planteado en la propuesta, se está desarrollando integralmente a medida que se van cumpliendo cada una de las funciones jurídicas asignadas en la entidad.

El principal objetivo de esta práctica es el de estudiar las normas aplicables y realizar bajo la supervisión de la tutora los diferentes tipos de procesos y contratos de arrendamiento de bienes inmuebles con destinación a vivienda comercial y urbana, y estudio de los avalúos que realiza la inmobiliaria mediante la realización de una práctica jurídica empresarial.

En desarrollo a lo anterior, se ha instituido éste como el eje principal en el que se motiva diariamente la labor funcional, como practicante en esta empresa.

En esta primera fase de la práctica jurídica empresarial, se observaron los recursos físicos con los que cuenta la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA para la implementación de un miembro más en la unidad jurídica; lo que permitió establecer los recursos necesarios para poder desarrollar la labor de aprendizaje, tales como lo eran equipos de cómputo, papelería, fotocopidora, impresora, códigos de derecho, libros sobre el derecho inmobiliario y demás elementos necesarios que hasta en la fecha de hoy han permitido el eficaz desarrollo de la práctica.

Igualmente se implementó los horarios de común acuerdo con la tutora, la Dra. Natalia Suarez Hernández, para la implementación de tareas y lecturas junto con el estudio de la normatividad en el tema inmobiliario y de arrendamientos; temas necesarios para las actividades jurídicas de la empresa que amplían y

ayudan altamente a la formación académica y laboral como practicante en esta importante inmobiliaria.

Igualmente, es de dar a conocer que la tutora de la práctica empresarial, la Dra. Natalia Suarez Hernández, fue la persona encargada de los trámites correspondientes para permitir el ingreso a las instalaciones de la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA, y, de igual forma, poder presentarnos personalmente antes los trabajadores dentro de la empresa.

Desde ese primer momento la tutora asignada de la práctica, ha estado guiando todo el proceso de capacitación, en especial en lo referente a todos los procesos contractuales de arrendamiento y las normas correspondientes a cada contrato, además de los diferentes asuntos jurídicos que se desarrollan en la empresa, principalmente haciendo un gran énfasis en el estudio previo de las leyes con el fin de tener y refrescar los conocimientos necesarios para una buena elaboración de los documentos en la inmobiliaria.

En el primer informe mensual de la práctica jurídica empresarial se expondrán todas las actividades que se realizaron en la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA; de igual forma se demostrara que el objetivo planteado en la propuesta, se está desarrollando integralmente a medida que se van cumpliendo cada una de las funciones jurídicas asignadas en la entidad.

El principal objetivo de esta práctica es el de estudiar las normas aplicables y realizar bajo la supervisión de la tutora los diferentes tipos de procesos y contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de franquicia y el estudio y acompañamiento a los avalúos que realiza la inmobiliaria mediante la realización de una práctica jurídica empresarial.

En desarrollo a lo anterior, se ha instituido éste como el eje principal en el que se motiva diariamente la labor funcional, como practicante en esta empresa.

De manera, que a lo largo del presente informe se presentarán los resultados de esta primera fase de acercamiento, análisis y documentación de la mayoría de los asuntos que hacen parte de la órbita funcional de la empresa, con el fin de estudiar y realizar los procesos actuales que se llevan a cabo en la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA y poder cumplir con todos los objetivos propuestos en el proyecto de la práctica empresarial.

Finalmente, se indicarán los resultados del primer encuentro con la Dra. NATALIA SUAREZ, de los cuatro (4) que se llevarán a cabo en reuniones que se realizarán de manera mensual, tal y como se manifestó en el contenido de la metodología en la propuesta de la práctica jurídica empresarial, es decir junto a ella estudio y realizo todos los días las labores encomendadas por ella en la empresa pero un día de cada mes nos reunimos para evaluar el desempeño académico y laboral de acuerdo a las funciones realizadas en la empresa.

En esta segunda parte del informe se explica la normatividad aplicable para realizar los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y establecimiento comercial:

En la ley 820 del 10 de julio del 2013 se fijan los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda.

Ésta normatividad sobre los contratos de arrendamiento nos proporciona una definición, las formalidades a las cuales está sujeto, clasificación, los términos, prórroga, las obligaciones del arrendador, las obligaciones del arrendatario, el procedimiento del pago extrajudicial del canon de arrendamiento, las reglas sobre los servicios públicos domiciliarios , las diferentes formas de terminación del contrato de arrendamiento, personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces y todo lo correspondiente a la matrícula inmobiliaria de los arrendadores.

Se podría decir que esta ley es la principal entre la actividad jurídica inmobiliaria, ya que en la realización de los procesos ejecutivos y de restitución de inmueble arrendado se tiene como base el contrato de arrendamiento, y el incumplimiento de alguna de las partes contemplado en esta normatividad.

Contrato de arrendamiento: se encuentra definido en el art. 2., y es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

a) Servicios, cosas o usos conexos. Se entienden como servicios, cosas o usos conexos, los servicios públicos domiciliarios y todos los demás inherentes al goce del inmueble y a la satisfacción de las necesidades propias de la habitación en el mismo;

b) Servicios, cosas o usos adicionales. Se entienden como servicios, cosas o usos adicionales los suministrados eventualmente por el arrendador no inherentes al

goce del inmueble. En el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, las partes podrán pactar la inclusión o no de servicios, cosas o usos adicionales.

En ningún caso, el precio del arrendamiento de servicios, cosas o usos adicionales podrá exceder de un cincuenta por ciento (50%) del precio del arrendamiento del respectivo inmueble.

Igualmente en la Ley 675 de 2001 contiene todo lo concerniente el régimen de propiedad horizontal como la definición, la formalidad en la constitución de un edificio o conjunto, sobre el reglamento de propiedad horizontal, los bienes comunes, entre otros.

Formalidades del contrato de arrendamiento de vivienda urbana

Se encuentra definido en el art. 3, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:

- a) Nombre e identificación de los contratantes;
- b) Identificación del inmueble objeto del contrato;
- c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;
- d) Precio y forma de pago;
- e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;
- f) Término de duración del contrato;
- g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Obligaciones del arrendador:

Artículo 8º

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.

2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

4. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.

En el caso de vivienda compartida, el arrendador tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda;

Obligaciones del arrendatario:

Art. 9: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido.

2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.

4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal y las que expida el gobierno en protección de los derechos de todos los vecinos.

En caso de vivienda compartida y de pensión, el arrendatario está obligado además a cuidar las zonas y servicios de uso común y a efectuar por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias, cuando sean atribuibles a su propia culpa o, a la de sus dependientes.

Subarriendo y cesión del Contrato

Artículo 17. El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador.

En caso de contravención, el arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble o celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efectos, situaciones éstas que se comunicarán por escrito al arrendatario.

Parágrafo. En caso de proceso judicial, cuando medie autorización expresa del arrendador para subarrendar, el subarrendatario podrá ser tenido en cuenta como interviniente litisconsorcial del arrendatario, en los términos del inciso tercero del artículo 52 del Código de Procedimiento Civil.

Cuando exista cesión autorizada expresamente por el arrendador, la restitución y demás obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento deben ser exigidas por el arrendador al cesionario.

Cuando la cesión del contrato no le haya sido notificada al arrendador, el cesionario no será considerado dentro del proceso como parte ni como interviniente litisconsorcial.

Renta de arrendamiento:

Artículo 18. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

Fijación del canon de arrendamiento

Artículo 19. El precio mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.

Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del

incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

Terminación del Contrato de Arrendamiento

Artículo 21. Terminación por mutuo acuerdo. Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.

Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.
3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del arrendador.
4. La incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.
5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a ese régimen.

7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendatario estará obligado a restituir el inmueble.

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

a) Cuando el propietario o poseedor del inmueble necesitare ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor de un (1) año;

b) Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación;

c) Cuando haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa;

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

Cuando se trate de las causales previstas en los literales a), b) y c), el arrendador acompañará al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución en dinero, bancaria u otorgada por compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor del arrendatario por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la restitución.

Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el mismo procedimiento establecido en el artículo 23 de esta ley.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendador mediante preaviso con indemnización

Artículo 23. Para que el arrendador pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 7 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendatario o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley;

b) Consignar a favor del arrendatario y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendatario o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendatario cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

Terminación por parte del arrendatario

Artículo 24. Terminación por parte del arrendatario. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. En estos casos el arrendatario podrá optar por asumir el costo del

restablecimiento del servicio y descontarlo de los pagos que le corresponda hacer como arrendatario.

2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva.

3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente.

4. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.

Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciere, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

Parágrafo. Para efectos de la entrega provisional de que trata este artículo, la autoridad competente, a solicitud escrita del arrendatario y una vez acreditado por parte del mismo el cumplimiento de las condiciones allí previstas, procederá a señalar fecha y hora para llevar, a cabo la entrega del inmueble.

Cumplido lo anterior se citará al arrendador y al arrendatario mediante comunicación enviada por el servicio postal autorizado, a fin de que comparezcan el día y hora señalada al lugar de ubicación del inmueble para efectuar la entrega al arrendador.

Si el arrendador no acudiere a recibir el inmueble el día de la diligencia, el funcionario competente para tal efecto hará entrega del inmueble a un secuestre que para su custodia designare de la lista de auxiliares de la justicia hasta la entrega al arrendador a cuyo cargo corren los gastos del secuestre.

De todo lo anterior se levantará un acta que será suscrita por las personas que intervinieron en la diligencia.

Artículo 25. Requisitos para la terminación unilateral por parte del arrendatario mediante preaviso con indemnización. Para que el arrendatario pueda dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento en el evento previsto en el numeral 4 del artículo anterior, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Comunicar a través del servicio postal autorizado al arrendador o a su representante legal, con la antelación allí prevista, indicando la fecha para la terminación del contrato y, manifestando que se pagará la indemnización de ley.

b) Consignar a favor del arrendador y a órdenes de la autoridad competente, la indemnización de que trata el artículo anterior de la presente ley, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha señalada para la terminación unilateral del contrato. La consignación se efectuará en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional para tal efecto y la autoridad competente allegará copia del título respectivo al arrendador o le enviará comunicación en que se haga constar tal circunstancia, inmediatamente tenga conocimiento de la misma.

El valor de la indemnización se hará con base en la renta vigente a la fecha del preaviso;

c) Al momento de efectuar la consignación se dejará constancia en los respectivos títulos de las causas de la misma como también el nombre y dirección precisa del arrendatario o su representante;

d) Si el arrendador cumple con la obligación de entregar el inmueble en la fecha señalada, recibirá el pago de la indemnización, de conformidad con la autorización que expida la autoridad competente.

Y por último y no menos importante debo mencionar, al realizar un Contrato de Franquicia, el cual fue un reto, ya que como bien sabemos de acuerdo con el concepto 0208594 de Octubre de 2002 emitido por la Superintendencia de Industria y Comercio, “el contrato de franquicia es un contrato atípico, es decir, que se trata de un negocio jurídico que no se encuentra regulado por ninguna

norma jurídica y que es producto de la autonomía privada expresada en la libertad contractual".⁷

Desarrollando lo anterior encontramos también que "Contrato sinalagmático de ejecución sucesiva por medio del cual una empresa denominada franquiciante confiere a una o varias empresas denominadas franquiciadas el derecho a reproducir, bajo la enseña del franquiciante y con sus signos distintivos propios, con su asistencia continua, el sistema de gestión previamente experimentado por el franquiciante y frente, gracias a la ventaja comparativa que esto le procura, le permite razonablemente a un franquiciado diligente, efectuar negocios beneficiosos".⁸

A manera de conclusión podemos decir que la franquicia es un contrato en el cual una parte llamada FRANQUICIADOR le permite a la otra denominada FRANQUICIADO, realizar el mercadeo de un producto o servicio bajo su nombre o bajo su marca, contra el pago de un derecho o regalía. En consecuencia, el franquiciado usa el nombre, los colores, el sistema de publicidad y los conocimientos del franquiciador, beneficiándose así el primero, de los beneficios de una clientela potencial ya establecida y estructurada.

El franquiciado es independiente y no crea vínculos de subordinación con el franquiciador, sin embargo tiene la obligación de mantener los estándares y procedimientos del franquiciador para mantener la imagen del sistema, de lo contrario perjudicará tanto al franquiciador como a los demás franquiciados, puesto que la clientela identifica al sistema como único.

En resumen la franquicia es un sistema de distribución de bienes y servicios de un negocio a través de establecimientos de comercio que proyectan la misma imagen corporativa pero son de propiedad de personas distintas e independientes.

En la tercera parte del informe se explica de una manera detallada el proceso de la selección de clientes de la inmobiliaria Multicasa Ltda.:

El procedimiento existente dentro de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., para la toma de un bien inmueble en arriendo, es una vez el posible arrendatario ha visitado el inmueble y ha decidido optar habitar en aquel, visita las instalaciones de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., en el que se le informa el valor del canon de

⁷ VELILLA MORENO, Marco Antonio, Introducción al Derecho de los Negocios, El navegante editores, 2001, página 283

⁸ TORRENTE BAYONA Cesar, GALINDO VANEGAS, Héctor Rubén, ALTURO GARCÍA, Sandra.

arrendamiento y los requisitos exigidos por las aseguradoras existentes en la ciudad (INMOFIANZA, FIANZA CREDITO Y ASEGURADORA EL LIBERTADOR), requisitos que a grandes rasgos se denominan así:

- Un arrendatario y/o tomador con ingresos o recursos económicos iguales o superiores en dos veces al valor del canon de arrendamiento.
- Un codeudor con ingresos iguales o superiores a dos veces del valor del canon de arrendamiento y
- A un fiador con finca raíz.

Una vez se ha recolectado la información antes mencionada, se realiza la verificación de dichos documentos y se envían para el estudio a una de las aseguradoras anteriormente mencionadas, estas decepcionan los formularios y documentación previamente verificada por la inmobiliaria para el proceso de estudio y aprobación de la póliza de seguros por cánones de arrendamiento, la cual se expide a favor de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., y asegura la posible mora del arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento (12 meses).

Al recibir la información de aprobación con los documentos de la aseguradora escogida, se procede a realizar el contrato de arrendamiento, en el cual se verifican las diferentes cláusulas, términos, y demás información relevante para la realización del mismo, se envía al departamento jurídico de la Inmobiliaria para su revisión y visto bueno.

Posteriormente, se imprimen los contratos de arrendamiento y se envían a la LONJA PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER para que estos, realicen el reconocimiento e imposición de huellas dactilares, así, como las firmas del arrendatario, codeudor con ingresos y codeudor con finca raíz.

Finalmente, estos documentos llegan a la Inmobiliaria, se revisan nuevamente que se haya realizado el proceso de reconocimiento e imposición de huellas dactilares y que estas se encuentren autenticadas, para así poder comunicarnos telefónicamente o por escrito para establecer una fecha para la entrega formal del bien inmueble y sus respectivas guardas; previo inventario firmado certificando el estado actual del inmuebles entregado al arrendatario.

Igualmente, se realiza a los demás arrendatarios que en el mes de enero se le renuevan los contratos de arrendamiento las cartas de notificación de renovación

de contrato en las cuales como su nombre lo indica se les comunica que se les ha renovado el contrato de arrendamiento.

En la cuarta parte del informe se muestra los contratos de arrendamiento que realice en la inmobiliaria Multicasa Ltda.:

INFORME DE GESTION

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: JHON ALEXANDER COLMENARES.
DIRECCION DEL INMUEBLE: Carrera 30 W # 59 - 35 Urbanización Manzanares.	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$ 750.000).	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Enero de 2014 hasta el treinta (30) de Diciembre de 2014.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR:		ARRENDATARIA:
INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.		LUZ AMPARO BELTRAN OSORIO
DIRECCION DEL INMUEBLE:		MUNICIPIO:
Calle Real No. 6 – 74 Torre 2 Apartamento 301 Conjunto Residencial Portal de San Sebastián.		Bucaramanga.
CANON:	ADMINISTRACIÓN:	FECHA DE INICIACION:
\$ 750.000	\$	Primero (01) de Febrero
TERMINO DE ARRENDAMIENTO:		DESTINACION INMUEBLE:
Doce (12) meses.		Vivienda.

CONTRATO DE FRANQUICIA

FRAQUICIADOR:	FRANQUICIADO:
JOSE REYNALDO CASTILLA.	MILTON GARRIDO CASTRO
DIRECCION DEL INMUEBLE:	MUNICIPIO:
Calle 49 No. 17 – 32, BARRIO : COLOMBIA	Barrancabermeja
VALOR:	FECHA DE INICIACION:
\$ 2.000.000	Nueve (09) de Enero de 2014 hasta el ocho de (08) de Enero de
MARCA:	
ECSEX	CONTRATO DE FRANQUICIA

En el segundo mes de práctica empresarial se continuó principalmente con la revisión de los procesos de contratación de vivienda urbana y comercial, específicamente en relación con los diferentes requisitos que se les exige a los posibles arrendatarios por parte de las aseguradoras de la cual la empresa tiene convenio para poder tomar en arriendo un bien inmueble, igualmente se profundizó más en el tema regulación entre las diferencias de fijación del precio y su alza entre un contrato de arrendamiento de vivienda y uno de contrato de arrendamiento con destinación comercial.

Se estudia y se cuenta los diferentes convenios que tiene la inmobiliaria Multicasa Ltda., con las tres aseguradoras existentes en la ciudad (INMOFIANZA, FIANZA CREDITO Y ASEGURADORA EL LIBERTADOR), la importancia de estas aseguradoras al momento realizar un contrato de arrendamiento y los requisitos por parte de las aseguradoras al realizar un contrato de arrendamiento de inmueble para destinación comercial o de vivienda.

De los aportes hechos por la doctora LAURA JACOME, que al no solo dar sus conceptos claros y precisos sobre los tipos de contratos en los cuales la empresa me permite manejar, si no inculcar la tarea de analizar de una perspectiva social los posibles engaños y usuras que las aseguradoras o inclusive las mismas inmobiliarias incurrir al pactar un canon de arrendamiento de un bien inmueble de vivienda comercial.

A continuación el contenido del informe NUMERO 2, entregado a la doctora Laura Cristina Jácome:

En la segunda del informe se menciona la diferencia entre la regulación del precio de vivienda comercial a un local comercial:

Fijación del Precio.

El precio del arrendamiento será fijado por las partes de manera autónoma, dentro del contrato y su costo no podrá ser superior al 1% del valor comercial del bien arrendado; sin embargo, dice la Ley 820 de 2003 en su artículo 18 que este no podrá ser mayor a lo equivalente a 2 veces el avalúo catastral.

Así mismo deberá pactarse dentro del contrato de arrendamiento el periodo en el que el arrendatario cancelará el canon; aunque en el artículo 18 se mencione que se fija un precio mensual, no debe interpretarse y aplicarse literalmente ya que por medio de la autonomía de la voluntad las partes pueden acordar 15 periodos diferentes para cumplir con dicha obligación.

Se requiere, según la ley especificar que dicho pago se deberá realizar en moneda legal colombiana aunque dándole cumplimiento a tal norma se estaría contrariando el Código Civil en su artículo 19755 en el cual se establece que existen otras formas de pago.

Para los inmuebles cuyos contratos fueron suscritos antes de la fecha de expedición de la Ley 820, es decir, del 10 de julio del 2003, el incremento máximo del canon será del 3 por ciento, que corresponde a la meta de inflación fijada para el 2014 por el Banco de la República.

ART. 1975. —El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llamase renta cuando se paga periódicamente.

Cabe resaltar que por la alta rotación, seguramente el porcentaje que se encuentra en este rango es muy poco, al menos en la Inmobiliaria Multicasa no se encuentran casi contratos de arrendamiento desde esta fecha por los mismos arrendadores y arrendatarios.

En la segunda parte del informe se menciona la libertad contractual que existe en los contratos de arrendamiento comercial:

A diferencia de los que muchos creen, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, una situación que preocupa enormemente a los arrendatarios de oficinas, locales y bodegas, que cada año se ven enfrentados a pagar aumentos excesivos que superan la meta de inflación proyectada por el Banco de la República, por ende cada vez hay más dudas entre propietarios y arrendatarios sobre los precios máximos que se pueden cobrar y, sobre todo, el porcentaje de incremento anual aplicable a estos inmuebles.

Como ya sabemos los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato.

En lo relacionado a establecimientos comerciales (locales y bodegas) sí hay una reglamentación clara sobre los derechos y deberes del arrendador y del arrendatario, la cual está consignada en el Código de Comercio. Sin embargo,

aquí no se destaca nada sobre los precios, por eso su regulación se da por la oferta y la demanda.

Ese derecho de mera tenencia que tiene el empresario mercantil, hace parte integrante de su establecimiento y es el objeto de la regulación legal y de la consiguiente protección consagrada por el legislador.

Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va hacer la renovación del mismo.

La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años, pero es recomendable que sea de 2 años renovables como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado.

De acuerdo cuerdo con el Código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente:

Art 518. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

En el caso de que se den los numerales 2 y 3 el arrendador deberá informar al arrendatario con mínimo 6 meses de anticipación que necesita el inmueble, según el artículo 520 del Código de Comercio. La ley solo obliga a renovar el contrato, más no a mantener las condiciones pactadas desde un comienzo.

En la tercera parte del informe se realizan varias explicaciones y conclusiones sobre las diferencias entre la fijación del precio de vivienda urbana y establecimiento comercial:

Finalmente, ¿Cuándo hay inconformidad al respecto, el afectado puede acudir a un ente estatal para la regulación o queja en el canon de arriendo, con el fin de que la autoridad competente designe a un perito que pueda establecer el precio justo? La respuesta es SI, ya que si tiene un reclamo en el alza del contrato de arrendamiento, puede presentar su queja ante la Superintendencia de Industria y Comercio, quienes se encargarán de aplicar las respectivas multas al arrendador y en todas las alcaldías.

Pero, ¿que opina la Superintendencia de Industria y comercio?, al ver los diferentes atropellos que sufren algunos inquilinos por parte de algunos arrendadores el Superintendente de Industria y Comercio, delegado para Arrendamientos, hablo acerca del abuso que algunos arrendadores están cometiendo con los arrendatarios, al pretender aplicar alzas superiores a las establecidas, que en la actualidad los cánones no están liberados y que, por lo tanto, se está ejerciendo un control sobre los mismos.

“La confusión, y en algunos casos el abuso, se ha presentado debido a que desde hace más de un año el Gobierno nacional, a través del Ministerio de Desarrollo, estudia la posibilidad de dejar en libertad las alzas de los arrendamientos, a partir del tope de la vivienda de interés social.

Es decir, en inmuebles con precios superiores a los 135 salarios mínimos mensuales (11.003.850).

La iniciativa, que había adquirido mucha fuerza durante la gestión de Ernesto Samper y Jorge Ospina Sardi, se debilitó y está prácticamente archivada en la actual, de Luis Alberto Moreno.”

Los inmuebles que no tienen ningún tipo de control respecto al canon, son los locales comerciales, las bodegas y las oficinas. Se rigen por el libre juego de la oferta y la demanda. Tres mandamientos Por estos días en que están tan de moda las alzas, en el sector de arrendamientos hay que tener presente tres reglas para fijar el canon:

1) Este jamás puede ser superior al uno por ciento del avalúo comercial del inmueble.

2) El avalúo comercial del inmueble no puede ser mayor a dos veces el avalúo catastral.

3) El arrendador no puede subir el canon en una proporción superior al 90 por ciento del incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) o inflación, del año inmediatamente anterior.

Cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) registraron que el IPC de 1992 fue de 25.13 por ciento. El 90 por ciento de este porcentaje es 22.61 por ciento, que es el tope máximo con el que se pueden trabajar los incrementos del sector durante 1993.

Entonces, por ejemplo, si una vivienda está arrendada por 50 mil pesos y el contrato se celebró el 15 de junio del año pasado, solo hasta el 15 de junio de este año se le puede subir el canon. Quedará en 61.305, es decir, que tendrá un aumento de 11.305 pesos.

En el caso de los avalúos, la fórmula es la siguiente: si un apartamento, por ejemplo, tiene un avalúo comercial de diez millones de pesos, el canon será de cien mil pesos (uno por ciento del valor comercial del inmueble).

Pero si esta misma vivienda tuviera un avalúo catastral de dos millones de pesos, la estimación máxima del valor comercial sería de cuatro millones de pesos. En este caso, el arrendamiento no podría ser superior a cuarenta mil pesos mensuales.

Este trámite se hacía hasta hace veinte días ante la Superintendencia de Industria y Comercio. Pero, a raíz de la delegación de estas funciones a las alcaldías, desde el 18 de diciembre del 1992, estas entidades son las competentes.⁹

A manera de conclusión Para los inmuebles destinados a vivienda urbana, Entonces la Ley 820 de 2003 reguló en los artículos 18, 19 y 20 el pago e incremento del canon de arrendamiento, estableciendo que el valor de la contraprestación no puede exceder el 1% del avalúo comercial, el cual a su vez no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente y que el incremento no puede superar el Índice de Precios al Consumidor del año calendario anterior.

⁹ EL TIEMPO. "Arriendos: No hay libre libertad de precios". [En línea] Disponible en: <<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-10487>>

En cambio, respecto a los locales comerciales, el legislador ha permitido que este tema sea regulado por la ley de la oferta y la demanda, lo que significa que actualmente no existen límites legales en los reajustes del canon de arrendamiento de inmuebles destinados a la operación de establecimientos de comercio. Sin embargo, cuando las partes no logran un acuerdo en las condiciones de renovación, especialmente en el monto del canon de arrendamiento, el artículo 519 del Código de Comercio establece que “las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos”,¹⁰

En la cuarta parte del informe se recuerda nuevamente los requisitos de las aseguradoras al momento de realizar un contrato de arrendamiento y se estudia su regulación.

Como se mencionó en la introducción de este segundo informe se estudiará de igual manera las regulaciones existentes en las aseguradoras que tiene convenio las inmobiliarias con el fin de respaldar un pago, daño o incumplimiento por parte del arrendatario al arrendador y por ende a la misma inmobiliaria.

El procedimiento existente dentro de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., una vez el posible arrendatario ha visitado el inmueble y ha decidido optar habitar en aquel, visita las instalaciones de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., en el que se le informa el valor del canon de arrendamiento y los requisitos exigidos por las aseguradoras existentes en la ciudad (INMOFIANZA, FIANZA CREDITO Y ASEGURADORA EL LIBERTADOR), requisitos que a grandes rasgos se denominan así:

- Un arrendatario y/o tomador con ingresos o recursos económicos iguales o superiores en dos veces al valor del canon de arrendamiento.
- Un codeudor con ingresos iguales o superiores a dos veces del valor del canon de arrendamiento y
- A un fiador con finca raíz.

¹⁰ “ARTICULO 2001. DISPUTAS SOBRE EL PRECIO. Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales.”

Una vez se ha recolectado la información antes mencionada, se realiza la verificación de dichos documentos y se envían para el estudio a una de las aseguradoras anteriormente mencionadas, estas decepcionan los formularios y documentación previamente verificada por la inmobiliaria para el proceso de estudio y aprobación de la póliza de seguros por cánones de arrendamiento, la cual se expide a favor de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., y asegura la posible mora del arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento (12 meses).

Al recibir la información de aprobación con los documentos de la aseguradora escogida, se procede a realizar el contrato de arrendamiento, en el cual se verifican las diferentes cláusulas, términos, y demás información relevante para la realización del mismo, se envía al departamento jurídico de la Inmobiliaria para su revisión y visto bueno.

Pero, ¿Cuál es su regulación? ¿Por qué contratar un seguro? La Ley 50/80, de 8 de octubre regula la relación contractual como es el contrato de seguro, cuya especialidad proviene de ser un contrato de naturaleza mercantil, aleatorio, bilateral y oneroso, pero sobre todo por tratarse de un contrato de adhesión. De ahí que su contenido obligacional básico va implícito en su propia definición, recogida en el art. 1º: El contrato de seguro es aquel por el que el asegurador se obliga, mediante el cobro de una prima y para el caso de que se produzca el evento cuyo riesgo es objeto de cobertura a indemnizar, dentro de los límites pactados, el daño producido al asegurado o a satisfacer un capital, una renta u otras prestaciones convenidas.

El pago de una prima al asegurador y la obligación de éste de indemnizar al asegurado el daño causado si se produce el evento, para la Inmobiliaria Multicasa Ltda., arrendar por medio de inmobiliaria trae garantías al propietario del predio, pues algunos arrendatarios no son tan serios cuando contratan de manera directa.

Dentro de las garantías que una inmobiliaria brinda, está el hecho de realizar todo el proceso, desde hacer la publicidad para conseguir los clientes, elaborar el contrato de arrendamiento, entenderse directamente con los arrendatarios hasta incluir una póliza para responder por los cánones de arrendamiento, como lo explique anteriormente.

El Libertador, es una de las aseguradoras por la cual la empresa tiene convenio con el objetivo de ampararse en caso que el inquilino no pague, y así responder por el canon, los servicios públicos y las cuotas de administración.

En promedio una inmobiliaria cobra el 8% del canon de arrendamiento, más el 2,5% de la póliza, que al tomarla por medio de la inmobiliaria sale a un precio más bajo que si se toma por fuera.

También existe la opción para el propietario de adquirir la póliza de manera directa. El seguro de cumplimiento de contrato de arrendamiento cubre el pago del canon de alquiler hasta que recupere el inmueble o hasta que la mora cumpla 12 meses, el pago de las cuotas de administración por el mismo periodo del canon o servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas y telefonía fija.

Una póliza así tiene una prima mínima mensual de \$26.500, incluido IVA, aunque la tarifa varía si se incluye coberturas adicionales que se quieran como responsabilidad por daños y faltantes en el inmueble.

Este seguro cubre cánones a partir de \$400.000 y cuotas de administración de \$100.000. Si el canon es inferior a \$4.000.000, el valor asegurado será el doble del valor del canon mensual, pero si es igual o superior a \$4.000.001 e inferior a \$8.000.000, el valor asegurado corresponde al 1,5 del valor del canon de cada mes. Cuando el valor del canon mensual sea superior a \$8.000.000, el valor asegurado será de \$15.000.000.

Sin embargo el seguro de cumplimiento para contratos de arrendamiento no ampara cláusulas penales, multas, intereses sobre cánones de arrendamiento o sanciones pactadas en el contrato de arrendamiento. Tampoco se incluyen siniestros ocurridos fuera de la vigencia de la póliza, indemnizaciones por terminación unilateral del contrato de arrendamiento o responsabilidad civil ante terceros.

Lo mejor es arrendar a través de una empresa que le responda por el contrato, pues si bien eso incrementa el precio, y para un posible arrendatario eso no haga tan atractivo su inmueble, si es una garantía y le evita dolores de cabeza en caso que surjan problemas, para luego no tener que incurrir en mayores gastos (de abogados y procesos judiciales para la cobranza).

En la quinta parte del informe se muestra los contratos de arrendamiento que realice en la inmobiliaria Multicasa Ltda.:

INFORME DE GESTION

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA	ARRENDATARIO: ROSA KAREN DIAZ BOLIVAR
DIRECCION DEL INMUEBLE: Diagonal 14 C N. 57 – 59 Apartamento 402, bloque M Conjunto Residencial Macaregua.	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 650.000). ADMINISTRACION: (\$104.000)	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Marzo de 2014 hasta el Veintiocho (28) de Febrero de
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: FABIAN ALONSO PAMPLONA ALTUVE
DIRECCION DEL INMUEBLE: Diagonal 13 N. 60 – 82 Barrio Real de Minas Conjunto Residencial Oasis de Mardel Etapa I P.H. Torre 1 Apartamento 2003.	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 770.000).	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Febrero de 2014 hasta el Treinta (30) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: ANDREA FABIOLA HERNANDEZ ARDILA
DIRECCION DEL INMUEBLE: Carrera 2W N. 55 – 11 Piso 2. Barrio Mutis	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 700.000).	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Febrero de 2014 hasta el Treinta (30) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIA: MARIA MARLENY AGUIRRE ZULUAGA
DIRECCION DEL INMUEBLE: Carrera 1# 38-31 Urbanización La Joya Edificio Multifamiliar La Joya Real – Propiedad Horizontal Local Comercial 101	MUNICIPIO: Bucaramanga (S/der).
CANON: UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.270.000).	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Febrero de 2014.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: 12 meses.	DESTINACION: Establecimiento de comercio - Papelería

En el tercer y cuarto mes de práctica empresarial se realiza el estudio de normatividad avaluatoria en Colombia a la luz de la resolución 762 de 1998, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y el decreto 556 de 2014.

Bajo la supervisión de la tutora y el Dr. Andrés Pérez encargado del tema valuativo en la empresa, realizar el acompañamiento de avalúos de finca raíz urbana y rural para las personas que desean saber el valor de un inmueble tanto para comprar o para vender.

A continuación el contenido del informe NUMERO 3, entregado a la doctora Laura Cristina Jácome:

En la primera parte del informe se menciona los aspectos más importantes que se estudiaran en el tercer informe:

En el apoyo a la Inmobiliaria Multicasa LTDA en este tercer y cuarto mes de práctica se continuo con la revisión de los procesos de contratación de vivienda urbana y comercial, específicamente en relación con los diferentes requisitos que se les exige a los posibles arrendatarios por parte de las aseguradoras de la cual la empresa tiene convenio para poder tomar en arriendo un bien inmueble en esta inmobiliaria y me concentre gran tiempo en el estudio y acompañamiento del tema de AVALUOS EN COLOMBIA.

Al realizar el anteproyecto de la mano con los abogados de la entidad, propusieron tocar este tema ya que en la práctica de La inmobiliaria Multicasa Ltda., está afiliada con la Lonja de Propiedad Raíz, la empresa tiene publicidad en el cual ofrece el servicios de avalúos, igualmente tienen convenios con cooperativas, cooperativas de ahorro y crédito como lo son Comultrasan, Ecopetrol y diferentes entidades como algunas notarias, para estudiar si los bienes inmuebles que aportan son garantía real o son aptas para donaciones etc.

En Colombia como en el resto del mundo, la actividad avaluadora nació como una actividad empírica y en respuesta a la necesidad que tiene las personas o el estado de conocer el precio de los bienes que están dentro de su conjunto de bienes.

Dicha labor se empezó a realizar por diferentes personas de diversas profesiones o aun sin ninguna, que simplemente apoyados por las comparaciones de las diferentes transacciones de bienes parecidos daban su respectivo valor.

Pero, ¿qué es un avalúo? ¿Qué es un evaluador?, ¿Qué normas se debe seguir? El avalúo se debe entender como un objetivo, un punto donde hay que llegar y para lo cual existen diferentes caminos.

En la segunda parte del informe se menciona los aspectos más relevantes de la ley n. 1673 del 19 de julio del 2013, de avalúos:

Según la ley N. 1673 del 19 de Julio del 2013 en su ART 3°. Definiciones, Valuación es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

El evaluador es la persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores.

Registro Abierto de Avaluadores: Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe., conserva y actualiza la información de los avaluadores.

El instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, INCONTEC, es el organismo nacional de normalización, según el decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico, y delegó el proceso de elaboración de normas técnicas a casa sector que lo requiera y determine sus necesidades.

El Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. como miembro pleno del IVSC (International Valuation Standards Council), tiene dentro de sus deberes la labor de promover las Normas Internacionales de Valuación de este organismo, establecer mecanismos para su adopción, y propender porque las Normas Técnicas Sectoriales que se adopten sean aplicables y utilizadas entre la comunidad valuatoria nacional; con el ánimo de cumplir esos deberes, el R.N.A. solicito al ministerio de Comercio, Industria y Turismo, que le permitiera construir la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el servicio de Avalúos USN AVSA, previa aprobación del Organismo Nacional de Normalización que en Colombia es el INCOTEC; el ministerio al R.N.A. La Unidad Sectorial de Normalización previamente mencionada.

La elaboración de la norma fue llevada a cabo por el comité N. 221 “informes de Valuación”, integrado por usuarios del servicio valuatorio, representantes del

sector valuatorio, acogiendo a los principios de transparencia consenso, imparcialidad y demás.

Estas normas en general se dividen en cómo realizar el informe de valuación; requisitos; valuadores; inmuebles urbanos; los métodos para realizar el proceso valuativo.

Actualmente la normatividad avaluatoria en Colombia, a la luz de la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, es fundamental esta ley, debido a que los avalúos mal manejados implican un gran riesgo social porque son determinantes en la compra de inmuebles y predios indispensables para desarrollar la infraestructura del país y para concretar negocios inmobiliarios entre particulares. Con las nuevas disposiciones que quedaron consignados en la Ley quedó sin piso el registro de avaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio, SIC, el cual no obligaba a acreditar conocimientos específicos sobre el tema.

En conclusión, la ley creó los mecanismos jurídicos y técnicos que permiten la regulación de la actividad del valuator, Fortalece la educación y la armonización de los valuadores a nivel intelectual, y planea crearse un organismo de autorregulación vigilado por el Estado, se genera una mayor transparencia, equidad y confianza en el mercado y para él Estado sobre la actividad de la valuación, sin que ello implique erogaciones para el erario público.

Se contará con reglas claras de conducta y sanciones específicas para quienes incumplan las normas, Se tendrá un registro de quienes ejercen la actividad, lo que permitirá a los usuarios conocer de antemano el perfil de cada uno de los valuadores autorizados en el país, se certificará a quienes realizan la actividad de valuator, teniendo en cuenta su experiencia, idoneidad y educación.

La norma en sí, avanzaba mucho en materia legal pero quedaba por definir en la regulación la creación del nuevo Registro de Avaluadores, organismo ante el cual se tendrán que acreditar las personas que desarrollan la actividad y que servirá no solo para mostrar quienes efectivamente tienen los conocimientos suficientes del caso, sino que además supervisará que el trabajo que realicen se haga en forma debida, es por eso que mediante Decreto 556 del 14 de marzo de 2014, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, reglamentó la Ley 1673 de 2013, sobre la actividad del avaluado se aplicará a todas aquellas personas que actúen como avaluadores, es decir, aquellas personas que rinden avalúos respecto de activos operacionales y establecimientos de comercio, intangibles, intangibles especiales, entre otros.

Los evaluadores, podrán inscribirse en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) dentro de 13 categorías diferentes, como por ejemplo, intangibles, semovientes y animales, obras de arte, inmuebles urbanos, entre otros. Asimismo, se establece en el decreto, que la base de datos única en que se lleve el RAA, será operado por una persona jurídica creada o contratada por una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que decida llevar dicho registro.

En la tercera parte del informe se menciona el procedimiento de valuación en la Inmobiliaria Multicasa Ltda:

La Inmobiliaria Multicasa Ltda., lleva en el mercado alrededor de 10 años realizando avalúos en el municipio de Bucaramanga y su área metropolitana lo que es Floridablanca, Piedecuesta, Girón y sus alrededores.

El evaluador encargado, el Dr. Andrés Pérez, se encuentra afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz, tiene RNA, que es el Registro Nacional de Evaluador, que se explicó anteriormente, en la modalidad de avalúos rurales y urbanos, el proceso en la empresa, es que una vez la persona llega a las instalaciones de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., se cobra el valor del avalúo que oscila entre 150.000 y 200.000 pesos, se fija una visita donde el evaluador se desplaza al inmueble, realiza el estudio que más adelante explicare como se realiza y se entrega junto con los documentos que se anexan, los cuales son el certificado de libertad y tradición, la escritura pública, en algunos casos el reglamento de propiedad horizontal o en algunos casos planos aprobados, sellado por el representante legal de la inmobiliaria, la firma y sello del evaluador.

Como muchas otras cosas, es porque es posible que los avalúos se clasifiquen, según distintas percepciones tales como: modo, tiempo, lugar, numero, finalidad o destino y normalmente la mezcla de 2 o más de las anteriores condiciones. A continuación se presenta esta clasificación:

3.3 CARACTERISTICAS A LA HORA DE AVALUAR

Tabla 2. CARACTERISTICAS A LA HORA DE AVALUAR: Tradicionalmente en Colombia se ha hablado de avalúos catastrales y comerciales, como los referidos a la clasificación por el número, pero la forma adecuada sería puntuales y masivos.

Numero:	Puntuales y masivos
Ubicación:	Urbanos, rurales, suburbanos, de expansión urbana.
Clase de bien:	Terreno de construcción, maquinaria, empresas en marcha (industriales), servidumbre, cultivos, good wil, etc.
El método:	Renta o ingresos, de mercado o comparación, de reposición como nuevo o sustitución, potencia o residual, contingente.
Finalidad:	Compra – Venta, impuestos, seguros, contabilidad, judiciales, créditos e hipotecas, para la imposición de servidumbres.
Tiempo:	Crisis, auge, normal.
Especiales:	Monumentos históricos, good wil, servidumbres.

Como lo podemos observar en la Tabla 2, están todas las características a tener en cuenta al momento de avaluar, es decir, características físicas como lo son la ubicación, tamaño, forma, servicios públicos; jurídicas que son la forma de tenencia (dominio, poseedor, tenedor), límites al derecho de propiedad (gravámenes o afectaciones legales, servidumbres, nuda propiedad, patrimonio de familia) y las socioeconómicas que son el barrio y el estrato.

Mirando estas características, el perito evaluador de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., en el proceso de evaluación del inmueble, revisa el certificado de libertad y tradición, para mirar la tradición del inmueble y que tipo de afectaciones tiene, igualmente este certificado nos aporta una información muy valiosa la cual es la dirección del inmueble, su nomenclatura, el barrio, estrato, el número catastral, el número predial.

El folio de matrícula inmobiliaria, es otro documento importante ya que nos indica en qué situación jurídica se encuentra el bien inmueble, a quien pertenece, si el inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal o no; si se encuentra sometido se solicita una copia del reglamento de propiedad horizontal para verificar el coeficiente de propiedad, es decir la proporción de tierra que le corresponde a cada unidad de vivienda, con respecto al lote de mayor extensión con el que se construyó el edificio.

Una vez revisados estos documentos y las debidas características del bien inmueble a evaluar, el paso a seguir es el registro fotográfico, que en total son seis (6) fotografías que consisten en: la fachada, sala comedor, la cocina, baños, dos alcobas, y estudio si lo tiene, se tiene en cuenta la edad del inmueble, la ubicación; si el inmueble no está sometido a propiedad horizontal, se tiene en cuenta ciertas características como la ubicación del inmueble, el lote, se tiene en cuenta si es medianero, esquinero, el área por metros cuadrados de construcción, si es un apartamento exterior o interior, son ciertas características que se van manejando al momento de hacer el proceso valuatorio.

Una vez con toda la información obtenida, se cotejan, se hace la descripción del bien inmueble, se hace un estudio de certificado de libertad y tradición para corroborar si existen algunas medidas cautelares como se mencionó anteriormente, es decir si el inmueble es apto para hacer enajenado o no, en este caso en general, los clientes que quieren vender el bien inmueble siempre preguntan el estado del inmueble y si puede ser objeto comercial o no.

En la actualidad existen varios métodos valuatorios, y el método el cual más utiliza la Inmobiliaria Multicasa Ltda., es el Método de comparación o de Mercado, con la advertencia que existen múltiples definiciones sobre este método, a continuación se transcribirá la definición que quedo incluida en la resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el desarrollo del decreto 1420 del mismo años, reglamentario de la ley 388 de 1997, conocida como la ley de desarrollo territorial.

Método de Comparación o de mercado: Artículo 1º. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes al objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor del bien).

Este método es el más utilizado por los evaluadores, porque es el más sencillo de aplicar y frecuentemente del cual se dispone información, sobre todo en las grandes ciudades, en donde existen innumerables transacciones de bienes inmuebles como lo es Bucaramanga y su área metropolitana.

Artículo 10º.- *Método de Comparación o de mercado.* Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Para su aplicación se requiere un mínimo de cuidado, especialmente al seleccionar la muestra que realmente sea comparable con el bien objeto de avalúo y cuando existe un gran número de casos es muy fácil el descarte de aquellos que no lo sean. La misma definición establece con gran precisión los parámetros que deben ser tenidos en cuenta, cuanto establece que se deben seleccionar bienes semejantes comparables.

Con el fin de minimizar las diferencias de la muestra con el que se está evaluando, es recomendable, de ser posible, tomarla en el mismo barrio, teniendo la precaución que el uso sea el mismo y se encuentre localizado dentro de un área de igual comportamiento, llegando a tener gran importancia, la localización a nivel de la cuadra.

En los anuncios de prensa es frecuente que se manifiesten cosas como, “casa con establecimiento comercial” con el cual se quiere indicar que una porción del predio tiene un comportamiento mixto, como por ejemplo que en una habitación o en el garaje, funciona un establecimiento comercial, o simplemente que se realizó unas adecuaciones, que convirtieron cierta área en un apartamento; por lo cual si el bien es objeto de avalúo no tiene este comportamiento no es adecuado tomarlo como punto de referencia e incluirlo en la muestra.

Esta advertencia se hace porque dentro del mismo barrio se pueden encontrar características diversas en cuanto al uso (ejes comerciales), la edad o la norma. Incluso en urbanizaciones que llevan el mismo nombre, es necesario tener en cuenta la etapa, dado que las distintas numeraciones pueden indicar características diferentes en varios aspectos, tales como la edad de construcción, diseño, materiales empleados, número de habitaciones y de baños, etc.

Este fenómeno de diversidad se amplía en barrios antiguos, en casi todos los aspectos, lo cual dificulta el proceso de la aceptación en la muestra, en casos de transacciones o de ofertas.

Como parte sustantiva del análisis de la ubicación, es necesario tener en cuenta la dotación de los servicios públicos, no solo en cuanto a la existencia de redes primaria y secundarias de los servicios públicos, si no a la prestación y calidad de los mismos, que pueden explicar variaciones del precio respecto de otros barrios similares o aun dentro del mismo barrio, dado que el concepto del barrio puede implicar condiciones diferentes, como cuando este cuenta con topográficas distintas, que a pesar de contar con la dotación de redes de servicio de agua, se presta no todo el día si no a ciertas horas del día.

Al enfatizar estos aspectos, lo que se hace es resaltar nuestra gran diversidad a lo largo y ancho de nuestro país, y, dentro de nuestras ciudades.

Adicionalmente a la existencia de vías y al estado de conservación de las mismas, que pueden incluirse como parte de los servicios públicos, la prestación del servicio del transporte debe ser tenido en cuenta.¹¹

La inmobiliaria Multicasa también cuenta con convenios con las notarías, como lo son la Notaria Séptima, la Notaria Decima y/o las diferentes inmobiliarias nos llaman porque para hacer procesos de liquidaciones de sociedades conyugales, también para las donaciones; o diferentes restricciones públicas o privadas tales como servidumbres y gravámenes; los avalúos son indispensables y se realizan siempre y cuando el evaluador este certificado y sea una entidad certificada como lo es nuestra empresa Multicasa Ltda.

Los precios que se les da como tal por metros cuadrados al bien inmueble, depende del método escogido, en nuestro caso es el método comparativo y es

¹¹ “Apuntaciones Conceptuales y Metodológicas Para La Elaboración de Avalúos de Bienes Inmuebles”, Cámara de La Propiedad Raíz, Lonja Inmobiliaria., 2007 Rodrigo Castellanos Luque.

comparativo del mercado es decir se toman cifras de ventas en el sector y se comparan y se tabulan y se toman como medias, es decir 4 ventas de predios o inmuebles de las mismas características por ejemplo un apartamento de 35 mt., o también se pueden tomar los valores de precios que es una tabla suministrada por la lonja de propiedad raíz de Santander la cual se actualiza cada año con un plano que se tiene en la inmobiliaria Multicasa Ltda., divide la ciudad por el área metropolitana por sectores y barrios les da un código y les da un valor del m² de tierra

Entonces, ya como se describió antes, ya con toda la información obtenida en su totalidad, hacemos un desglose de información, describimos el bien inmueble y empezamos a dar las características del sistema constructivo, que tipo y calidad de pisos tiene, si es baldosín, cerámica, porcelanato, madera; que tipo de muros, si la cocina es tradicional, semi-integral o integral; si el inmueble está por estrenar o al contrario tiene cierta cantidad de años, si tiene portería, vigilancia las 24 horas, ascensor y se va realizando un cotejo de esa información y se empieza tabular de acuerdo a los precios de mercado que se encuentren de acuerdo a nuestra experiencia, ya que nosotros llevamos en el mercado alrededor de 10 años realizando avalúos en el municipio de Bucaramanga y su área metropolitana lo que es Floridablanca, Piedecuesta, Girón y sus alrededores.

Una vez se coteja la información verificamos el área del lote de tierra y el área construida, y se verifica si tiene parqueadero o no, se da información de acuerdo a las bases de datos, del conocimiento del evaluador, se da un valor tentativo del bien inmueble, así más o menos es que se maneja, se maneja la situación jurídica del inmueble, si se encuentra hipotecado como se mencionó anteriormente se realizan las observaciones, o si tiene una afectación de vivienda familiar, patrimonio de familia, se tienen cuenta como adquirió el bien inmueble, es decir compraventa o remate; se hacen todas las observaciones que son importantes para nosotros, porque nuestras entidades asociadas, las cooperativas de ahorro y crédito tiene en cuenta esas características; por ejemplo, si el inmueble ha sido objetos de embargos, si actualmente se encuentra embargado, el estado del inmueble, ya que para ellos es muy importante saber el estado en que se encuentra el inmueble y si es objeto de ser garantía real, para posteriormente ser hipotecado.

También se realizan avalúos en inmuebles sobre planos, es decir de un inmueble que se va entregar en 1 o 3 años, entonces lo que nosotros tomamos es que verificamos el área del lote donde se va construir el proyecto o un complejo

habitacional, se tiene en cuenta también una licencia de construcción, donde se identifique cuantos son los apartamentos que se van a construir, que va a tener la edificación, es decir si va tener áreas sociales, torres, cuantos apartamentos, casas, que tipo de apartamentos se va a vender, que área, si da vista a la calle o es interior, identificamos la fecha de entrega, es decir en cuanto se va entregar el inmueble.

Como observamos un evaluador de bienes inmuebles es una ficha clave e imprescindible al momento de realizar cualquier negocio jurídico que comprometa el objeto bien inmueble, pero que requisitos debe tener, se encuentran en la página de Registro Nacional de Avaluadores.

En caso concreto, llamo tanto la atención de este tema, los requisitos para solicitar un Aspirante a ser “Certificado” debe diligenciar y cumplir los requisitos exigidos para ser considerado como Candidato.

El R.N.A, propende por la profesionalización de la actividad valuatoria en Colombia y en desarrollo de este objetivo, se ha dedicado desde su fundación a la certificación de Avaluadores en el país, desde hace más de 25 años, buscando brindar seguridad y confianza a los usuarios de avalúos sobre la idoneidad y competencia de los Avaluadores inscritos.

Por tanto, ha iniciado un proceso de ajuste a sus procedimientos de certificación según las exigencias de la Ley 1673 de 2013 y la Norma ISO 17024.

El proceso de Certificación tarda 2 meses, aproximadamente y es otorgado a toda persona natural que cumpla con los requisitos establecidos por el R.N.A.

Para obtener su certificado son:

Las actividades que conforman el proceso de certificación, son las siguientes:

1. Solicitud de información.
2. Solicitud de la certificación.
3. Revisión de la documentación, constituida por:
 - a. Comprobación de la experiencia aportada.
 - b. Revisión de documento de identidad.
 - c. Revisión de la Formación.
4. Evaluación de conocimientos.
5. Decisión de la certificación.
6. Emisión de certificado y registro.

Si requiere renovar sería de forma semejante al proceso de certificación, toda la documentación entregada por el solicitante de la renovación ha de ser revisada para comprobar que se ajusta a al esquema de certificación. Para la renovación el valuador deberá contar con FORMACIÓN COMPLEMENTARIA (actualización) de los últimos cuatro (4) años posteriores a la certificación inicial, estas actualizaciones deben ser de avalúos, además deben ser certificada por academias, lonjas de propiedad raíz, corporaciones, asociaciones, entre otras (la actualización puede ser seminarios, talleres, conferencias, congresos, charlas, entre otras), de 20 horas (éstas pueden ser acumulables en varias certificaciones expedidas por diferentes entidades) de los últimos cuatro anteriores a la solicitud de renovación.

Este proceso se llevará paralelamente al proceso de certificación por primera vez y de ampliación en las fechas estipuladas por el R.N.A. en el cronograma de certificación.

En el proceso de renovación, el examen de la documentación también incluye la comprobación documental de los formatos y experiencia, que es una revisión administrativa de la documentación aportada, y la evaluación documental, que es una revisión técnica desde el punto de vista del cumplimiento de los requisitos de la certificación

La revisión de la documentación puede dar un resultado positivo, si toda la documentación de la solicitud de renovación es correcta y está completa o negativo, en caso contrario.¹²

Entonces, de manera de conclusión debo resaltar la necesidad de contratar evaluadores al realizar un negocio o acto jurídico, ya que harán todo el proceso de estudio incluyendo las características anteriores, de esta forma usted estará seguro sobre el precio por el cual vende su bien de finca raíz, Pero también hago un llamado que un avalúo no se debe dejar en manos de cualquier persona y mucho menos acudir a gente que hace un trabajo más barato. Un buen avalúo puede costar, pero se contará con que la información recibida será idónea y justificable en todos los sentidos.

En la quinta parte del informe se muestra los avalúos que acompañe en la realización de la inmobiliaria Multicasa Ltda.


¹² REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES. "Proceso de evaluación: Cómo obtenerlo" [En línea] Disponible en: <<http://www.rna.org.co/index.php/certificacion/como-obtenerlo/94-certificacion>>


INFORME DE GESTION

En la cuarta etapa y con más experiencia en el tema normativo y practica se realizaron más avalúos, bajo la supervisión de la tutora y el Dr. Andrés Pérez encargado del tema valuativo en la empresa, y encontramos que los avalúos mal manejados implican un gran riesgo social porque son determinantes en la compra de inmuebles y predios indispensables para desarrollar la infraestructura del país y para concretar negocios inmobiliarios entre particulares y contratos de arrendamiento de vivienda comercial y urbana, igualmente se realizaron también contratos de arrendamiento de bines inmuebles.

Por ende en este último mes de práctica realice los siguientes avalúos y contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial:

DIA		MES		ANO		AVALUO PARA		NOMBRE SOLICITANTE		CC. No.		EXPEDIDA EN			
12		3		2014		INFORMACION COMERCIAL		JONATHAN PUNTES PALCO		91,516,629		B7MANGA			
DIRECCION						BARRIO		CIUDAD		DEPARTAMENTO					
CARRERA 14 n. 37 - 97						EL CENTRO		BUCARAMANGA		SANTANDER					
PROPIETARIO ACTUAL :								ESCRITURA No.		FECHA		NOTARIA			
REINALDO QUINTERO JURADO								529		05/03/2007		SEGUNDA DE B/MANGA			
FECHA VISITA		DIA		MES		ANO		MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S)				No. CATASTRAL			
		18		3		2014		300-42591				01-01013800019000			

		<ul style="list-style-type: none"> • Avalúos • Arrendamientos • Asesoría Jurídica y Contable • Venta de Inmuebles 		<ul style="list-style-type: none"> • Permutas • Hipotecas • Reparaciones Locativas 		
Dirección Carrera 36 No 54 - 86 Piso 2 Telefonos: (097) 6431043/45 Movil: 3188269220 E-MAIL: inmobiliariamulticasa@hotmail.com						
AVALÚO COMERCIAL		Avaluo No.	9	Servicio No.	9	
DIA	MES	ANO	AVALUO PARA	NOMBRE SOLICITANTE	CC. No.	EXPEDIDA EN
17	3	2014	COOPETROL	ALBA RUTH OSSA GOMEZ	63.319.127	BUCARAMANGA
DIRECCION			BARRIO	CIUDAD	DEPARTAMENTO	
TRANSVERSAL 6B # 109-19 URB MARIANELA LOTE 6 MANZ F			DANGONG	GIRON	SANTANDER	
PROPIETARIO ACTUAL :			ESCRITURA No.	FECHA	NOTARIA	
ALBA RUTH OSSA GOMEZ			4059	26/11/2013	DECIMA DE B/MANGA	
FECHA VISITA	DIA	MES	ANO	MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S)	No. CATASTRAL DE MAYOR EXTENSION	
	17	3	2014	300-350991	0000002-0232-000.	

		<ul style="list-style-type: none"> • Avalúos • Arrendamientos • Asesoría Jurídica y Contable • Venta de Inmuebles 		<ul style="list-style-type: none"> • Permutas • Hipotecas • Reparaciones Locativas 		
Dirección Carrera 36 No 54 - 86 Piso 2 Telefonos: (097) 6431043/45 Movil: 3188269220 E-MAIL: inmobiliariamulticasa@hotmail.com						
AVALÚO COMERCIAL		Avaluo No.	10	Servicio No.	10	
DIA	MES	ANO	AVALUO PARA	NOMBRE SOLICITANTE	CC. No.	EXPEDIDA EN
18	3	2014	INFORMACION COMERCIAL	REINALDO QUINTERO JURADO	91.342.788	PIEDECUSTA
DIRECCION			BARRIO	CIUDAD	DEPARTAMENTO	
CONJUNTO CONFUTURO P.H. LOTE # 4			MESA DE LOS SANTOS	LOS SANTOS	SANTANDER	
PROPIETARIO ACTUAL :			ESCRITURA No.	FECHA	NOTARIA	
REINALDO QUINTERO JURADO			529	05/03/2007	PRIMERA DE B/MANGA	
FECHA VISITA	DIA	MES	ANO	MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S)	No. CATASTRAL	
	18	3	2014	314-46355	1-00013515833	

		<ul style="list-style-type: none"> • Avalúos • Arrendamientos • Asesoría Jurídica y Contable • Venta de Inmuebles 		<ul style="list-style-type: none"> • Permutas • Hipotecas • Reparaciones Locativas 		
¡su mejor alternativa en vivienda y servicios!						
Dirección Carrera 36 No 54 - 86 Piso 2 Telefonos: (097) 6431043/45 Movil: 3188269220						
E-MAIL: inmobiliariamulticasa@hotmail.com						
AVALÚO COMERCIAL		Avaluo No.	11	Servicio No.	11	
DIA	MES	ANO	AVALUO PARA	NOMBRE SOLICITANTE	CC. No.	EXPEDIDA EN
28	3	2014	COOPETROL	CAROLINA RODRIGUEZ SANTAMARIA	28.070.504	B/MEJA
DIRECCION			BARRIO	CIUDAD	DEPARTAMENTO	
CARRERA 20 # 10-09 EDIFICIO NOVA ERA P.H. BARRIO LA MUTUALIDAD APTO 303			LA MUTUALIDAD	BUCARAMANGA	SANTANDER	
PROPIETARIO ACTUAL :				ESCRITURA No.	FECHA	NOTARIA
				1703	26/07/2013	OCTAVA DE B/MANGA
FECHA VISITA	DIA	MES	ANO	MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S)		No. CATASTRAL LOTE MAYOR EXTENSION
	28	3	2014	300-367160		68-001010600200001000

ARRENDADOR:	ARRENDATARIO:
INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	EDDER LOPEZ PABON
DIRECCION DEL INMUEBLE:	MUNICIPIO:
CARRERA 38 N. 46 – 64 APTO 204. EDIFICIO TORREON DE LA SIERRA P.H	Bucaramanga.
CANON: (\$ 1.800.000). ADMINISTRACION: (\$245.00)	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Marzo de 2014 hasta el Veintiocho (28) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO:	DESTINACION INMUEBLE:
Doce (12) meses.	Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: SANDRA MILENA RAMIREZ SUAREZ
DIRECCION DEL INMUEBLE: CALLE 42 N. 27ª – 24 APTO 503 EDIFICIO PONTEVEDRA	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 700.000). ADMINISTRACION: (\$191.018)	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Marzo de 2014 hasta el Veintiocho (28) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: NORBERTO VANEGAS CRISTANCHO
DIRECCION DEL INMUEBLE: CALLE 61 N. 17C – 28 apartamento 301 EDIFICIO MELANY	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 650.000).	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Marzo de 2014 hasta el Veintiocho (28) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: LETICIA PRADA DE VALENCIA
DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 8W N. 62 – 48 MANZ. D CASA 8 URBANIZACION PARQUE RESIDENCIAL CERRADO LAS MARGARITAS. BARRIO MUTIS	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 750.000). ADMINISTRACION: (\$109.000)	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Marzo de 2014 hasta el Veintiocho (28) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

4. CONCLUSIONES

Es así, como después de cuatro semanas de práctica jurídica empresarial, se llegó a la conclusión de este proyecto de grado que se espera que los demás estudiantes de derecho conozcan de temas tan interesantes del derecho inmobiliario como lo son el tema de avalúos urbanos y rurales, ya que en las instituciones educativas de calidad superior no existen cátedras hacia nosotros los estudiantes sobre este tema tan lucrativo en el diario de esta sociedad.

Durante este periodo de práctica empresarial en la Inmobiliaria Multicasa Ltda., se logró afianzar y aumentar los conocimientos acerca de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial y como plus el conocer de primera mano el procedimiento de los avalúos urbanos y rurales que se hacen en esta empresa.

Se elaboraron contratos de arrendamiento de vivienda urbana y de local comercial, de franquicia y se estudió y se acompañó en los diferentes avalúos urbanos y rurales que se realizan diariamente en la inmobiliaria.

Al tener a la doctora Lura Cristina Jácome de Pinzón, no solo me permitió tener un apoyo en las diferentes actividades jurídicas que realice en la Inmobiliaria, si no en el de realizar un estudio si la Inmobiliaria Multicasa Ltda., cumple o no con las normatividad indicada en la fijación y alzas de los precios en los contratos de arriendo de bien inmueble y se puede afirmar que la empresa cumple a cabalidad con la Ley 820 de 2003 reguló en los artículos 18, 19 y 20 sobre el pago e incremento del canon de arrendamiento, que establece que el valor de la contraprestación no puede exceder el 1% del avalúo comercial, el cual a su vez no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente y que el incremento de los bienes inmuebles de local comercial no puede superar el Índice de Precios al Consumidor del año calendario anterior.

Igualmente, al contar con un a valuator certificado dentro de la inmobiliaria y convenios con diferentes notarías, me permitió conocer y estudiar toda la normatividad aplicable en cuanto a cómo se realizan los avalúos, sus métodos y lo más importante estar presente en ellos, lo que me lleva una gran satisfacción haber realizado mi practica empresaria en esta inmobiliaria.

Se brindó también apoyo en todos las demás actividades jurídicas que se vinieron presentando en la inmobiliaria Multicasa Ltda.

5. RECOMENDACIONES

La recomendación más importante que cabe resaltar es la certificación que tiene que realizar la Inmobiliaria Multicasa Ltda., sobre la Norma: ISO 14000, ya que no es una sola norma, sino que forma parte de una familia de normas que se refieren a la gestión ambiental aplicada a la empresa, cuyo objetivo consiste en la estandarización de formas de producir y prestar de servicios que protejan al medio ambiente, aumentando la calidad del producto y como consecuencia la competitividad del mismo ante la demanda de productos cuyos componentes y procesos de elaboración sean realizados en un contexto donde se respete al ambiente.

Igualmente, al haber poco personal en la inmobiliaria, muchas veces las tareas asignadas a cierto tipo de personal son muy recargadas y los horarios de salida son algo extensos, sobre todo al inicio de cada mes que son los pagos de canones de arrendamiento.

Y para terminar se recomienda a la empresa que imprima el reglamento interno de la empresa para los trabajadores que ya se realizó en un lugar visible dentro de la institución.

BIBLIOGRAFIA

Código civil y legislación complementaria. Editorial Legis. Bogotá. Colombia.

Código de Comercio y legislación complementaria. Editorial Legis. Bogotá. Colombia.

Colombia. Congreso. Ley 820 del 2013, julio 10, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Bogotá: El Congreso; 2003.

Colombia. Congreso. Ley 675 del 2001, Agosto 03 por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Bogotá: El Congreso; 2003.

Colombia. Congreso. Ley N. 1673 del 19 de Julio del 2013, por la cual por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. Bogotá: El congreso; 2013 .

Colombia. Congreso. Decreto 556 del 2014 el cual reglamenta la Ley 1673 de 2013 “Ley del Avaluador”, por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Bogotá: El congreso; 2013.

LUQUE Castellanos Rodrigo. “Apuntaciones Conceptuales y Metodológicas Para La Elaboración de Avalúos de Bienes Inmuebles”. Cámara de La Propiedad Raíz, Lonja Inmobiliaria., 2007.

RAMIREZ, E, Arteaga et al. Derecho Inmobiliario. Primera Edición. Bogotá: Ediciones Rosaristas; 1995.

ANEXOS

ANEXO A. PRIMER INFORME – MODALIDAD PRÁCTICA EMPRESARIAL

I. INTRODUCCION

En el primer informe mensual de la práctica jurídica empresarial expondré todas las actividades que he realizado en la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA; de igual forma demostrare que el objetivo planteado en la propuesta, se está desarrollando integralmente a medida que se van cumpliendo cada una de las funciones jurídicas asignadas en la entidad.

El principal objetivo de esta práctica es el de estudiar las normas aplicables y realizar bajo la supervisión de la tutora los diferentes tipos de procesos y contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de permuta y elaboración de minutas de escrituras con la protocolización de las mismas y el estudio y acercamiento a los avalúos que realiza la inmobiliaria mediante la realización de una práctica jurídica empresarial.

En desarrollo a lo anterior, se ha instituido éste como el eje principal en el que se motiva diariamente mi labor funcional, como practicante en esta empresa.

En esta primera fase de mi práctica jurídica empresarial, eh observando los recursos físicos con los que cuenta la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA para la implementación de un miembro más en la unidad jurídica; lo que me permitió establecer los recursos necesarios para poder desarrollar mi labor de aprendizaje, tales como lo eran equipos de cómputo, papelería, fotocopidora, impresora, códigos de derecho, libros sobre el derecho inmolbiario y demás elementos necesarios que hasta en la fecha de hoy me han permitido el eficaz desarrollo de la práctica.

Igualmente se implementó los horarios de común acuerdo con mi tutora, la Dra. Natalia Suarez Hernández, para la implementación de tareas y lecturas junto con

el estudio de la normatividad en el tema inmobiliario y de arrendamientos; temas necesarios para las actividades jurídicas de la empresa que amplían y ayudan altamente a la formación académica y laboral en esta importante inmobiliaria.

Igualmente, es de dar a conocer que la tutora de mi práctica empresarial, la Dra. Natalia Suarez Hernández, fue la persona encargada de los trámites correspondientes para permitirnos el ingreso a las instalaciones de la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA, y, de igual forma, poder presentarnos personalmente antes los trabajadores en sus correspondientes lugares de trabajo dentro de la empresa.

En este primer momento la tutora asignada de mi práctica, me ha estado guiando en todo el proceso de capacitación, en especial en lo referente a todos los procesos contractuales y las normas correspondientes a cada contrato, además de los diferentes asuntos jurídicos que se desarrollan en la empresa, principalmente haciendo un gran énfasis en el estudio previo de las leyes con el fin de tener los conocimientos necesarios para una buena elaboración de documentos en la inmobiliaria.

De manera, que a lo largo del presente informe se presentarán los resultados de esta primera fase de acercamiento, análisis y documentación de la mayoría de los asuntos que hacen parte de la órbita funcional de la empresa, con el fin de estudiar y realizar los procesos actuales que se llevan a cabo en la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA y poder cumplir con todos los objetivos propuestos en el proyecto de mi practica empresarial.

Finalmente, se indicarán los resultados del primer encuentro con la Dra. NATALIA SUAREZ, de los cuatro (4) que se llevarán a cabo en reuniones que se realizarán de manera mensual, tal y como se manifestó en el contenido de la metodología en la propuesta de la práctica jurídica empresarial, es decir junto a ella estudio y realizo todos los días las labores encomendadas por ella en la empresa pero un

día de cada mes nos reunimos para evaluar mi desempeño académico y laboral de acuerdo a las funciones realizadas en la empresa.

II. OBJETIVOS

II.I OBJETIVO GENERAL:

Brindar apoyo y acompañamiento jurídico en el desarrollo de los procesos contractuales, en esta medida al estudiar y realizar los diferentes tipos de procesos y contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de arrendamientos, contratos de permuta y elaboración de minutas de escrituras con la protocolización de las mismas bajo la supervisión de mi tutora ofrezco un gran aporte de mis conocimientos que se llevan a cabo al de la Inmobiliaria Multicasa LTDA, mediante la realización de una práctica jurídica social.

II.II OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Análisis y capacitación de la tipología contractual que se lleva a cabo en la Inmobiliaria Multicasa LTDA.
- Acompañamiento jurídico en la revisión de los contratos de arrendamientos, estudio estricto y evaluativo de la ley 820 del 10 de Julio de 2003 y Ley 675 de 2001, ya que estas leyes fijan los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda urbana y propiedad horizontal.
- Realización de contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial, y contrato de franquicia bajo la revisión y acompañamiento de la doctora Natalia Suarez

III. ALGUNAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y TEÓRICAS PRELIMINARES

En la Inmobiliaria Multicasa LTDA, en el área de administración de inmuebles en arriendos cuenta con la confianza de más de 250 propietarios que con el transcurrir del tiempo y gracias al desempeño de los empleados de la inmobiliaria y principalmente del departamento jurídico, hacen que su nombre y su prestigio crezca cada día más; por ende, en esta primera etapa de la práctica jurídica en la Inmobiliaria Multicasa LTDA.

Bajo la revisión de mi tutora, la doctora Natalia Suarez me dedique a estudiar las diferentes y principales normas y leyes del derecho Inmobiliario Colombiano, enfatizando en la Ley 820 del 10 de Julio de 2003 y la Ley 675 de 2001, ya que la base de una excelente practica en la elaboración de documentos tales como lo son los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y arrendamiento, compra y venta de los inmuebles de propiedad horizontal que se acordaron de estudiar y enfatizar en mi primer mes de práctica, son fundamentales en la realización de los mismos.

En la ley 820 del 10 de julio del 2013 fija los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda.

Ésta normatividad sobre los contratos de arrendamiento nos proporciona una definición, las formalidades a las cuales está sujeto, clasificación, los términos, prorroga, las obligaciones del arrendador, las obligaciones del arrendatario, el procedimiento del pago extrajudicial del canon de arrendamiento, las reglas sobre los servicios públicos domiciliarios , las diferentes formas de terminación del contrato de arrendamiento, personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces y todo lo correspondiente a la matricula inmobiliaria de los arrendadores.

Se podría decir que esta ley es la principal entre la actividad jurídica inmobiliaria, ya que en la realización de los procesos ejecutivos y de restitución de inmueble arrendado se tiene como base el contrato de arrendamiento, y el incumplimiento de alguna de las partes contemplado en esta normatividad.

Igualmente en la Ley 675 de 2001 contiene todo lo concerniente el régimen de propiedad horizontal como la definición, la formalidad en la constitución de un edificio o conjunto, sobre el reglamento de propiedad horizontal, los bienes comunes, entre otros.

También, legislación necesaria para los casos en los cuales el inmueble arrendado se encuentra en un edificio o conjunto es decir, esta cobijado por éste régimen de propiedad horizontal.

En desarrollo a lo anterior, se da a lugar a saber y entender la normatividad aplicable antes de llevar a la práctica la elaboración de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, ya que en la inmobiliaria Multicasa Ltda., se encuentra con mas de 250 propietarios que al terminar su año de contrato con la Inmobiliaria deposita la confianza en que estos queden en perfecto asesoramiento legal tanto para el como para el arrendatario.

Después de las dos primeras semanas de estudio de las leyes y haciendo un trabajo completo de investigación y comparación entre las leyes y varios modelos de contratos de arrendamientos de sus clientes, realice el primer contrato de arrendamiento bajo la revisión final de la doctora Natalia Suarez dándome personal y académicamente una satisfacción ya que después del primer contrato revise y realice los de otros dos propietarios nuevos en la empresa que explicare en la siguiente fase del informe, y del cual anexo copia, dando con esto confianza y seguridad tanto a mi tutora como a los propios clientes de la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA, todo ello con los debidos actos y documentos protocolarios que en la siguiente fase explicare.

Igualmente, se realizaron a los demás arrendatarios que en el mes de enero se le renuevan los contratos de arrendamiento las cartas de notificación de renovación de contrato en las cuales como su nombre lo indica se les comunica que se les ha renovado el contrato de arrendamiento.

Y por último y no menos importante debo mencionar, que aunque no estaba dentro de mis funciones de mi práctica jurídica empresarial ayude y realice un contrato de franquicia, el cual fue un reto para mí, ya que como bien sabemos de acuerdo con el concepto 0208594 de Octubre de 2002 emitido por la Superintendencia de Industria y Comercio, "el contrato de franquicia es un contrato atípico, es decir, que se trata de un negocio jurídico que no se encuentra regulado por ninguna norma jurídica y que es producto de la autonomía privada expresada en la libertad contractual".

Desarrollando lo anterior encontramos también que "Contrato sinalagmático de ejecución sucesiva por medio del cual una empresa denominada franquiciante confiere a una o varias empresas denominadas franquiciadas el derecho a reproducir, bajo la enseña del franquiciante y con sus signos distintivos propios, con su asistencia continua, el sistema de gestión previamente experimentado por el franquiciante y frente, gracias a la ventaja comparativa que esto le procura, le permite razonablemente a un franquiciado diligente, efectuar negocios beneficiosos".¹³

Buscando más fuentes de información es importante mencionar que "Es un contrato entre una parte denominada el franquiciador y otra denominada el franquiciado, en donde el primero le permite al último hacer el mercadeo de un producto o servicio bajo su nombre o bajo su marca, contra el pago de un derecho

¹³ VELILLA MORENO, Marco Antonio, Introducción al Derecho de los Negocios, El navegante editores, 2001, página 283

de entrada o regalías en ambos. El franquiciado hace la inversión necesaria para el negocio, es independiente y no está subordinado al franquiciador. La independencia se traduce en que cada parte tiene sus propios empleados, tiene una inversión propia y asume, en general, sus propios riesgos. Así las cosas, el franquiciador le ofrece al franquiciado la posibilidad de usar su marca, su nombre, sus colores, su sistema de publicidad y su conocimiento plenamente probado para alcanzar el éxito."¹⁴

Debe recordarse que si una persona natural va a explotar la franquicia de una empresa, en ese caso no se le permite inscribirse en el régimen simplificado del IVA y deberá desarrollar su negocio bajo el régimen común (art.499 numeral 4 del Estatuto Tributario).

IV. TRABAJO EN INMOBILIARIA MULTICASA LTDA

IV.I FUNCIONES REALIZADAS:

- Análisis y capacitación de la tipología contractual que se lleva a cabo en la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.
- Acompañamiento jurídico en la revisión de los contratos de arrendamientos, estudio estricto y evaluativo de la ley 820 del 10 de Julio de 2003 y Ley 675 de 2001, ya que estas leyes fijan los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda urbana y propiedad horizontal.
- Realización de contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial, y contrato de franquicia bajo la revisión y acompañamiento de la doctora Natalia Suarez.

¹⁴ TORRENTE BAYONA Cesar, GALINDO VANEGAS, Héctor Rubén, ALTURO GARCÍA, Sandra. Las Franquicias. Cámara de Comercio de Bucaramanga, 1995, página 25

IV.II ACTIVIDADES REALIZADAS

- **CAPACITACIÓN Y CONOCIMIENTO DE LAS FUNCIONES JURÍDICAS DE LA ENTIDAD**

La INMOBILIARIA MULTICASA LTDA., es una empresa dedicada a la actividad inmobiliaria ofreciendo distintos y completos servicios de corretaje que permita a clientes contactarlos para comprar, vender o rentar sus propiedades siendo modelo de proyección, profesionalismo y crear empleo productivo y permanente en la ciudad, teniendo como objeto observar el estricto cumplimiento de la ética profesional en cuanto a la compra y venta de inmuebles, avalúos asesorías y arrendamientos de finca raíz rural y urbana, permutas, y asesorías jurídicas y contables; prestando su mejor desempeño para el fortalecimiento del sector en el Oriente Colombiano.

En desarrollo de lo anterior, MULTICASA LTDA., presta servicios técnicos en el área administrativa como valuatoria de activos inmobiliarios, de igual manera en la valoración de plusvalía y en general en avalúos de tipo administrativo y puede celebrar contratos o convenios para la realización de éstos, los cuales son ejecutados por personal profesional inscritos en el REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y la Superintendencia de Industria y Comercio en las especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, tema que para mí tercera etapa en la empresa estudiare a profundización.

En el departamento jurídico maneja la compra, venta, asesorías y arrendamientos y todo lo relacionado con finca raíz rural y urbana, permutas y construcción.

Por tal motivo y atendiendo el objetivo general de mi práctica jurídica empresarial en esta fase de acercamiento, análisis y documentación de los procesos contractuales que se desarrollan, tuve la oportunidad de adquirir parte de la

experiencia del abogado revisor: NATALIA SUAREZ HERNANDEZ, la cual ha sido mi guía y orientadora en el transcurso de esta primera etapa; de esta manera logré conocer de primera mano todo el procedimiento a seguir y los documentos requeridos por la normatividad vigente, para lograr realizar los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y arrendamiento, compra y venta de los inmuebles de propiedad horizontal que se acordaron de estudiar y enfatizar en mi primer mes de práctica en esta empresa.

Igualmente me permitió el acceso a los archivos de los documentos y contratos que se han venido elaborando al interior de la entidad, con el fin de observar la materia jurídica que se trata regularmente en la Inmobiliaria y finalmente procedió a resolver cada una de las dudas que surgieron a partir de la lectura y análisis de los procesos observados en el progreso de esta etapa.

- **ESTUDIO DE NORMATIVIDAD DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y LOCAL COMERCIAL Y CONTRATO DE FRANQUICIA CON LA REALIZACION DE LOS MISMOS**

Se inició la labor atendiendo a los pasos que se deben seguir para la debida realización de mi primera etapa en la empresa, que es estudiar las leyes y normas de los contratos de arrendamiento de vivienda y propiedad horizontal y la revisión y realización de los mismos, por ende las leyes que mas profundización tuve fueron la Ley 820 del 10 de Julio de 2003 y la Ley 675 de 2001.

Como lo explique en la parte de capacitación y conocimiento de las funciones jurídicas del informe es de suma importancia el estudio de estas dos leyes ya que una nos fija los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda y la otra ley que nos explica derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de

copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes de la propiedad horizontal den Colombia.

El procedimiento existente dentro de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., una vez nuestro posible arrendatario ha visitado el inmueble y ha decidido optar habitar en aquel, visita las instalaciones de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., en el que se le informa el valor del canon de arrendamiento y los requisitos exigidos por las aseguradoras existentes en la ciudad (INMOFIANZA, FIANZA CREDITO Y ASEGURADORA EL LIBERTADOR), requisitos que a grandes rasgos se denominan así:

1. Un arrendatario y/o tomador con ingresos o recursos económicos iguales o superiores en dos veces al valor del canon de arrendamiento.
2. Un codeudor con ingresos iguales o superiores a dos veces del valor del canon de arrendamiento y
3. A un fiador con finca raíz.

Una vez se ha recolectado la información antes mencionada, se realiza la verificación de dichos documentos y se envían para el estudio a una de las aseguradoras anteriormente mencionadas, estas decepcionan los formularios y documentación previamente verificada por la inmobiliaria para el proceso de estudio y aprobación de la póliza de seguros por cánones de arrendamiento, la cual se expide a favor de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., y asegura la posible mora del arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento (12 meses).

Al recibir la información de aprobación con los documentos de la aseguradora escogida, se procede a realizar el contrato de arrendamiento, en el cual se verifican las diferentes cláusulas, términos, y demás información relevante para la realización del mismo, se envía al departamento jurídico de la Inmobiliaria para su revisión y visto bueno.

Posteriormente, se imprimen los contratos de arrendamiento y se envían a la LONJA PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER para que estos realicen el reconocimiento e imposición de huellas dactilares, así, como las firmas del arrendatario, codeudor con ingresos y codeudor con finca raíz.

Finalmente, estos documentos llegan a la Inmobiliaria, se revisan nuevamente que se haya realizado el proceso de reconocimiento e imposición de huellas dactilares y que estas se encuentren autenticadas, para así poder comunicarnos telefónicamente o por escrito para establecer una fecha para la entrega formal del bien inmuebles y sus respectivas guardas; previo inventario firmado certificando el estado actual del inmuebles entregado al arrendatario.

Igualmente, se realizaron a los demás arrendatarios que en el mes de enero se le renuevan los contratos de arrendamiento las cartas de notificación de renovación de contrato en las cuales como su nombre lo indica se les comunica que se les ha renovado el contrato de arrendamiento.

Y por último al realizar un contrato de franquicia, y como lo mencione anteriormente los contratos de franquicias está el de ser un contrato de adhesión y sobre regulado, dado el carácter adhesivo del contrato, usualmente la negociación de sus cláusulas es muy limitada; sin embargo, en nuestra experiencia personal, existe la posibilidad de negociar alguna de ellas con el fin de adaptar el contrato a la legislación Colombiana, aunque en su mayor parte es adhesivo con miras a guardar en lo posible una cierta uniformidad que facilite su manejo posterior.

INFORME DE GESTION

Realice los siguientes contratos de arrendamiento de vivienda urbana y de local comercial bajo la supervisión y aprobación de mi tutora la doctora Natalia Suarez, de igual forma las copias de anexo que hacen constar el trabajo realizado y presupuestado para el primer informe.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: JHON ALEXANDER COLMENARES.
DIRECCION DEL INMUEBLE: Carrera 30 W # 59 - 35 Urbanización Manzanares.	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$ 750.000).	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Enero de 2014 hasta el treinta (30) de Diciembre de 2014.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

<p>ARRENDADOR:</p> <p>INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.</p>	<p>ARRENDATARIA:</p> <p>LUZ AMPARO BELTRAN OSORIO</p>
<p>DIRECCION DEL INMUEBLE:</p> <p>Calle Real No. 6 – 74 Torre 2 Apartamento 301 Conjunto Residencial Portal de San Sebastián.</p>	<p>MUNICIPIO:</p> <p>Bucaramanga.</p>
<p>CANON:</p> <p>ADMINISTRACIÓN:</p>	<p>FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Febrero</p>
<p>TERMINO DE ARRENDAMIENTO:</p> <p>Doce (12) meses.</p>	<p>DESTINACION INMUEBLE:</p> <p>Vivienda.</p>

CONTRATO DE FRANQUICIA:

FRAQUENCIADOR: JOSE REYNALDO CASTILLA.	FRANQUICIADO: MILTON GARRIDO CASTRO
DIRECCION DEL INMUEBLE: Calle 49 No. 17 – 32, BARRIO : COLOMBIA	MUNICIPIO: Barrancabermeja
VALOR: \$ 2.000.000	FECHA DE INICIACION: Nueve (09) de Enero de 2014
MARCA: ECSEX	CONTRATO DE FRANQUICIA

V. REUNION N°1 CON LA TUTORA DE LA EMPRESA

El 10 de enero del 2013 a las 4:00 pm se llevó a cabo el primer encuentro con mi tutora la Dra. NATALIZA SUAREZ HERNANDEZ, en dicha reunión se realizó nuestro primer espacio de valoración, documentación y seguimiento de mis funciones, de cuatro (4) que se llevarán a cabo de manera mensual con la tutora de mi práctica.

En primer lugar me documenté de primera mano acerca de los principales tipos de contratos que se realizan en la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA, y se realizaron

las observaciones que surgieron en el desarrollo de los contratos de arrendamiento que yo realice bajo la supervisión de ella, con el fin de mejorar progresivamente la realización de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y propiedad horizontal en la empresa.

Finalmente me informa que se encuentra satisfecha con mi desempeño en este primer mes de práctica y que por esta razón me solicita que al final de mi practica me vincule directamente con la inmobiliaria ya que el nivel de trabajo y responsabilidad es más grande, va a ser una gran oportunidad de experiencia, solicitud a la cual accedí, teniendo en cuenta que voy a continuar con el estudio y aprendizaje del derecho comercial que es lo que verdaderamente me apasiona.

SOPORTES:

- Fotografías del acondicionamiento del lugar donde funciona mi lugar de trabajo
- Fotocopia de los documentos entregados a los trabajadores en sus respectivos casos, enunciados anteriormente.

VI. CRONOGRAMA PRIMER MES (8 de diciembre- 16 de enero)2014

ACTIVIDADES	PRIMER MES				SEGUNDO MES				TERCER MES				CUARTO MES			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Capacitación, análisis y lectura de las leyes de contrato de arrendamiento de vivienda y propiedad horizontal.																
Apoyo jurídico en la elaboración de los diferentes documentos que maneja la Inmobiliaria Multicasa Ltda.																
Realización de contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial, y contrato de franquicia bajo la revisión y acompañamiento de la doctora Natalia Suarez.																

ANEXO B. SEGUNDO INFORME – MODALIDAD PRÁCTICA EMPRESARIAL

I. INTRODUCCION

En el presente informe de la práctica jurídica empresarial aspiro dar a conocer las labores que he venido ejecutando al interior de la Inmobiliaria Multicasa LTDA, particularmente en el apoyo jurídico y en el análisis en mis labores diarias de la empresa.

En el segundo mes de la práctica empresarial, en mi labor de darle continuidad a la aplicación del objetivo general referente a “estudiar las normas aplicables y realizar bajo la supervisión de la tutora los diferentes tipos de procesos y contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de permuta y elaboración de minutas de escrituras con la protocolización de las mismas y el estudio y acercamiento a los avalúos que realiza la inmobiliaria mediante la realización de una práctica jurídica empresarial” se ha conseguido la obtención de mayor conocimiento jurídico en la materia, específicamente en el tema de contratación de arrendamientos de bienes inmuebles comerciales y bienes inmuebles destinado para vivienda urbana.

El tema particular que se hablara en el informe, aparte de demostrar mis avances en la elaboración de contratos de arrendamiento de vivienda urbana y comercial es el de estudiar las regulaciones del valor del canon de arrendamiento y de las alzas de los mismos y como se aplican al momento de realizarlos dentro de la empresa, igualmente que regulaciones hay en Colombia respecto a las aseguradoras

Vale la pena resaltar, que en este camino de aprendizaje los abogados de la oficina jurídica de la empresa, han apoyado e instruido mi desempeño en cada una de las situaciones en las que presento diversas inquietudes. Principalmente la Dra. NATALIA SUAREZ HERNANDEZ, tutora de la práctica jurídica empresarial que a través de su gran experiencia y depositando en mí su confianza, ha guiado

y permitido el desarrollo de mis funciones de manera autónoma logrando que diariamente obtenga una enorme experiencia integral para mi vida.

Igualmente a los aportes hechos por la doctora LAURA JACOME, al no solo dar sus conceptos claros y precisos sobre los tipos de contratos en los cuales la empresa me permite manejar si no inculcarme la tarea de analizar de una perspectiva social los posibles engaños y usuras que las aseguradoras o inclusive las mismas inmobiliarias incurren al pactar un canon de arrendamiento de un bien inmueble.

Por último, igual que en el informe anterior se indicarán los resultados de la segunda reunión, de las cuatro (4) que se realizarán de manera mensual con la tutora asignada de la entidad, tal y como se ha venido mencionando anteriormente.

II. OBJETIVOS

II.I OBJETIVO GENERAL

Estudiar las normas aplicables y realizar bajo la supervisión de la tutora los diferentes tipos de procesos y contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de permuta y elaboración de minutas de escrituras con la protocolización de las mismas y el estudio y acercamiento a los avalúos que realiza la inmobiliaria mediante la realización de una práctica jurídica empresarial.

II.II OBJETIVOS ESPECIFICOS:

Segunda Etapa - Acción o Práctica

- Estudio de regulación entre la fijación del precio y su alza entre un contrato de arrendamiento de vivienda y uno de contrato de arrendamiento con destinación comercial.

- Que papel realiza la SUPERINTENDECIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO frente al alza del canon de arrendamiento con destinación comercial.
- La importancia de las aseguradoras al momento realizar un contrato de arrendamiento.
- Requisitos por parte de las aseguradoras al realizar un contrato de arrendamiento de inmueble para destinación comercial o de vivienda.
- Elaboración de contratos de arrendamiento de vivienda urbana

III. ALGUNAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y TEÓRICAS PRELIMINARES

En el apoyo a la Inmobiliaria Multicasa LTDA en este segundo mes de práctica he continuado principalmente con la revisión de los procesos de contratación de vivienda urbana y comercial, específicamente en relación con los diferentes requisitos que se les exige a los posibles arrendatarios por parte de las aseguradoras de la cual la empresa tiene convenio para poder tomar en arriendo un bien inmueble en esta inmobiliaria.

Por esta razón, en la labor de asesorar jurídicamente dichos contratos, es de carácter obligatorio que previamente se proyecte, se revise y si es el caso se corrijan las diferentes cláusulas en particular..

De manera que en desarrollo de estas funciones ha sido necesaria e indispensable la documentación e interpretación de la normatividad que trata dicha temática, principalmente ha sido de suma importancia darle aplicación a las diferentes normas aplicadas y sentencias de la Corte Constitucional atendiendo

su esencia como norma pilar Nacional y a su vez también en aplicación de algunas leyes de las que haré mención en el transcurso del presente informe.

Como uno de los objetivos principales al momento de decidir realizar la práctica jurídica empresarial es el de aumentar mi conocimiento en el área de elaboración de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y comercial es necesario analizar que tanto y cada cuanto se debe aumentar en el canon de arrendamiento de vivienda urbana y el canon de arrendamiento de establecimiento comercial, por ende a continuación explicare de manera resumida según la ley 820 del 2003 y del código de comercio, estos tipo de contrato y luego hare un análisis y estudio si se está aplicando la normatividad o no dentro de la inmobiliaria.

Este estudio es muy importante, ya que el contrato de arrendamiento también representa una actividad económica y financiera que en los últimos años ha crecido y se ha institucionalizado a través de los fondos de inversión inmobiliaria, cuyo objeto es invertir el patrimonio de terceros en la adquisición de bienes inmuebles, ya sea viviendas o inmuebles destinados a comercio, para explotarlos mediante contratos de arrendamiento. Algunas importantes ventajas de estos fondos son la garantía del reembolso de participaciones como mínimo una vez al año y el beneficio tributario sobre la exención de pagar el impuesto sobre la renta por los ingresos percibidos a través de los fondos por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva.¹⁵

“La Ley 820 de 2003, De acuerdo al artículo 2 de la Ley 820 de 2003, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Dicho pago puede ser en pesos colombianos o en moneda extranjera. Sin embargo, ese pago puede hacerse por intermedio de otra prestación que sea del mismo valor del canon que se debe pagar. El precio debe

¹⁵ Corte Constitucional, Sentencia T – 769 de 2005 Magistrada Ponente Dra. Clara Inés Vargas Hernández.

ser determinado por las partes dentro del contrato de arrendamiento, el hecho de omitirlo puede generar otro contrato como el comodato o el préstamo de uso.

Tanto los servicios, usos o cosas conexas como las adicionales son conceptos prácticamente nuevos pues su primera mención fue en la Ley 56 de 1985; sin embargo dentro del Código Civil en el artículo 1501, dispone:

CODIGO CIVIL COLOMBIANO, ARTICULO 1501:

Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no se produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza las que no siendo esenciales en él, se entienden permanecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

Por ende es posible determinar que los servicios, usos, cosas conexas pertenecen a la esencia del contrato, a la naturaleza de los contratos de arrendamiento ya que se refiere a los servicios públicos domiciliarios y demás que son inherentes al goce del inmueble mientras que los servicios, usos y cosas adicionales pertenecen a las cosas puramente accidentales.

El precio del arrendamiento, los servicios, las cosas o los usos adicionales o conexas no puede por ningún motivo, ser superior a un 50% del valor del arrendamiento del bien inmueble.

La Ley 820 de 2003 solo es aplicable a los contratos de arrendamiento que versen sobre los inmuebles urbanos destinados a habitación. Por lo tanto no rige:

“Para los inmuebles de uso estrictamente profesionales, dados en goce para temporadas de estaciones, parqueaderos, garajes, sitios de estacionamiento, colegios, jardines.

Para los inmuebles arrendados a las entidades de derecho público, regulados por las normas de contratación administrativa, provistas en el Decreto 222 de 1983.

Para los inmuebles con destinación a actividades comerciales e industriales.

Para inmuebles rurales destinados a vivienda”.¹⁶

Fijación del Precio

El precio del arrendamiento será fijado por las partes de manera autónoma, dentro del contrato y su costo no podrá ser superior al 1% del valor comercial del bien arrendado; sin embargo, dice la Ley 820 de 2003 en su artículo 18 que este no podrá ser mayor a lo equivalente a 2 veces el avalúo catastral.

Así mismo deberá pactarse dentro del contrato de arrendamiento el periodo en el que el arrendatario cancelará el canon; aunque en el artículo 18 se mencione que se fija un precio mensual, no debe interpretarse y aplicarse literalmente ya que por medio de la autonomía de la voluntad las partes pueden acordar 15 periodos diferentes para cumplir con dicha obligación. Se requiere, según la ley especificar que dicho pago se deberá realizar en moneda legal colombiana aunque dándole cumplimiento a tal norma se estaría contrariando el Código Civil en su artículo 19755 en el cual se establece que existen otras formas de pago.

Para los inmuebles cuyos contratos fueron suscritos antes de la fecha de expedición de la Ley 820, es decir, del 10 de julio del 2003, el incremento máximo

¹⁶NARANJO OCHOA, Fabio, El contrato de arrendamiento, proceso de restitución de inmueble, procesos de regulación de la renta. Ediciones Librería Jurídica Sánchez R. Ltda. 2006

del canon será del 3 por ciento, que corresponde a la meta de inflación fijada para el 2014 por el Banco de la República.

ART. 1975. —El precio puede consistir ya en dinero; ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llamase renta cuando se paga periódicamente

Cabe resaltar que por la alta rotación, seguramente el porcentaje que se encuentra en este rango es muy poco, al menos en la Inmobiliaria Multicasa no se encuentran casi contratos de arrendamiento desde esta fecha por los mismos arrendadores y arrendatarios.

A diferencia de los que muchos creen, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, una situación que preocupa enormemente a los arrendatarios de oficinas, locales y bodegas, que cada año se ven enfrentados a pagar aumentos excesivos que superan la meta de inflación proyectada por el Banco de la República, por ende cada vez hay más dudas entre propietarios y arrendatarios sobre los precios máximos que se pueden cobrar y, sobre todo, el porcentaje de incremento anual aplicable a estos inmuebles.

Como ya sabemos los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (*arrendador y arrendatario*) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato.

En lo relacionado a establecimientos comerciales (locales y bodegas) sí hay una reglamentación clara sobre los derechos y deberes del arrendador y del arrendatario, la cual está consignada en el Código de Comercio. Sin embargo, aquí no se destaca nada sobre los precios, por eso su regulación se da por la

oferta y la demanda. Ese derecho de mera tenencia que tiene el empresario mercantil, hace parte integrante de su establecimiento y es el objeto de la regulación legal y de la consiguiente protección consagrada por el legislador.

Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va hacer la renovación del mismo.

La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años, pero es recomendable que sea de 2 años renovables como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado.

De acuerdo con el Código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente:

Art 518. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

En el caso de que se den los numerales 2 y 3 el arrendador deberá informar al arrendatario con mínimo 6 meses de anticipación que necesita el inmueble, según el artículo 520 del Código de Comercio. La ley solo obliga a renovar el contrato, más no a mantener las condiciones pactadas desde un comienzo.

Finalmente ¿Cuando hay inconformidad al respecto, el afectado puede acudir a un ente estatal para la regulación o queja en el canon de arriendo, con el fin de que la autoridad competente designe a un perito que pueda establecer el precio justo? La respuesta es SI, ya que si tiene un reclamo en el alza del contrato de arrendamiento, puede presentar su queja ante la Superintendencia de Industria y Comercio, quienes se encargarán de aplicar las respectivas multas al arrendador y en todas las alcaldías.

Pero, ¿que opina la Superintendencia de Industria y comercio?, al ver los diferentes atropellos que sufren algunos inquilinos por parte de algunos arrendadores el Superintendente de Industria y Comercio, delegado para Arrendamientos, hablo acerca del abuso que algunos arrendadores están cometiendo con los arrendatarios, al pretender aplicar alzas superiores a las establecidas, que en la actualidad los cánones no están liberados y que, por lo tanto, se está ejerciendo un control sobre los mismos.

La confusión, y en algunos casos el abuso, se ha presentado debido a que desde hace más de un año el Gobierno nacional, a través del Ministerio de Desarrollo, estudia la posibilidad de dejar en libertad las alzas de los arrendamientos, a partir del tope de la vivienda de interés social.

Es decir, en inmuebles con precios superiores a los 135 salarios mínimos mensuales (11.003.850).

La iniciativa, que había adquirido mucha fuerza durante la gestión de Ernesto Samper y Jorge Ospina Sardi, se debilitó y está prácticamente archivada en la actual, de Luis Alberto Moreno.

Los inmuebles que no tienen ningún tipo de control respecto al canon, son los locales comerciales, las bodegas y las oficinas. Se rigen por el libre juego de la oferta y la demanda. Por estos días en que están tan de moda las alzas, en el sector de arrendamientos hay que tener presente tres reglas para fijar el canon:

- 1) Este jamás puede ser superior al uno por ciento del avalúo comercial del inmueble.
- 2) El avalúo comercial del inmueble no puede ser mayor a dos veces el avalúo catastral.
- 3) El arrendador no puede subir el canon en una proporción superior al 90 por ciento del incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) o inflación, del año inmediatamente anterior.

Cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) registraron que el IPC de 1992 fue de 25.13 por ciento. El 90 por ciento de este porcentaje es 22.61 por ciento, que es el tope máximo con el que se pueden trabajar los incrementos del sector durante 1993.

Por ejemplo, si una vivienda está arrendada por 50 mil pesos y el contrato se celebró el 15 de junio del año pasado, solo hasta el 15 de junio de este año se le puede subir el canon. Quedará en 61.305, es decir, que tendrá un aumento de 11.305 pesos.

En el caso de los avalúos, la fórmula es la siguiente: si un apartamento, por ejemplo, tiene un avalúo comercial de diez millones de pesos, el canon será de cien mil pesos (uno por ciento del valor comercial del inmueble).

Pero si esta misma vivienda tuviera un avalúo catastral de dos millones de pesos, la estimación máxima del valor comercial sería de cuatro millones de pesos. En

este caso, el arrendamiento no podría ser superior a cuarenta mil pesos mensuales.

Sin embargo, hoy está establecido que el propietario en cualquier momento puede hacer un autoavalúo catastral y solicitar ante las oficinas de Catastro su aumento, con el fin de obtener una mejor rentabilidad del inmueble. Devolución de dinero
Por su parte, el inquilino tiene seis meses, contados a partir de la celebración del contrato o de la fecha en que se haga exigible el incremento, para solicitar que le efectúen la regulación del valor comercial del inmueble y, por ende, la del canon de arrendamiento.

Si la entidad comprueba que el arrendatario pagó más de lo que debía, en la misma providencia se ordena al arrendador a que efectúe la devolución de los excedentes.

Este trámite se hacía hasta hace veinte días ante la Superintendencia de Industria y Comercio. Pero, a raíz de la delegación de estas funciones a las alcaldías, desde el 18 de diciembre del 1992, estas entidades son las competentes.¹⁷

A manera de conclusión Para los inmuebles destinados a vivienda urbana, Entonces la Ley 820 de 2003 reguló en los artículos 18, 19 y 20 el pago e incremento del canon de arrendamiento, estableciendo que el valor de la contraprestación no puede exceder el 1% del avalúo comercial, el cual a su vez no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente y que el incremento no puede superar el Índice de Precios al Consumidor del año calendario anterior. En cambio, respecto a los locales comerciales, el legislador ha permitido que este tema sea regulado por la ley de la oferta y la demanda, lo que significa que actualmente no existen límites legales en los reajustes del canon de arrendamiento de inmuebles destinados a la operación de establecimientos de comercio. Sin embargo, cuando las partes no logran un acuerdo en las

¹⁷ EL TIEMPO. "Arriendos: No hay libre libertad de precios". [En línea] Disponible en: <<http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-10487>>

condiciones de renovación, especialmente en el monto del canon de arrendamiento, el artículo 519 del Código de Comercio establece que “las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos”,¹⁸

Como lo mencione en la introducción de este segundo informe estudiare de igual manera las regulaciones existentes en las aseguradoras que tiene convenio las inmobiliarias con el fin de respaldar un pago, daño o incumplimiento por parte del arrendatario al arrendador y por ende a la misma inmobiliaria.

El procedimiento existente dentro de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., una vez el posible arrendatario ha visitado el inmueble y ha decidido optar habitar en aquel, visita las instalaciones de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., en el que se le informa el valor del canon de arrendamiento y los requisitos exigidos por las aseguradoras existentes en la ciudad (INMOFIANZA, FIANZA CREDITO Y ASEGURADORA EL LIBERTADOR), requisitos que a grandes rasgos se denominan así:

1. Un arrendatario y/o tomador con ingresos o recursos económicos iguales o superiores en dos veces al valor del canon de arrendamiento.
2. Un codeudor con ingresos iguales o superiores a dos veces del valor del canon de arrendamiento y
3. A un fiador con finca raíz.

Una vez se ha recolectado la información antes mencionada, se realiza la verificación de dichos documentos y se envían para el estudio a una de las aseguradoras anteriormente mencionadas, estas decepcionan los formularios y documentación previamente verificada por la inmobiliaria para el proceso de

¹⁸ “ARTICULO 2001. DISPUTAS SOBRE EL PRECIO. Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales.”

estudio y aprobación de la póliza de seguros por cánones de arrendamiento, la cual se expide a favor de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., y asegura la posible mora del arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento (12 meses).

Al recibir la información de aprobación con los documentos de la aseguradora escogida, se procede a realizar el contrato de arrendamiento, en el cual se verifican las diferentes cláusulas, términos, y demás información relevante para la realización del mismo, se envía al departamento jurídico de la Inmobiliaria para su revisión y visto bueno.

Pero, ¿Cuál es su regulación? ¿Por qué contratar un seguro? La Ley 50/80, de 8 de octubre regula la relación contractual como es el contrato de seguro, cuya especialidad proviene de ser un contrato de naturaleza mercantil, aleatorio, bilateral y oneroso, pero sobre todo por tratarse de un contrato de adhesión. De ahí que su contenido obligacional básico va implícito en su propia definición, recogida en el art. 1º: El contrato de seguro es aquel por el que el asegurador se obliga, mediante el cobro de una prima y para el caso de que se produzca el evento cuyo riesgo es objeto de cobertura a indemnizar, dentro de los límites pactados, el daño producido al asegurado o a satisfacer un capital, una renta u otras prestaciones convenidas.¹⁹

El pago de una prima al asegurador y la obligación de éste de indemnizar al asegurado el daño causado si se produce el evento, para la Inmobiliaria Multicasa Ltda., arrendar por medio de inmobiliaria trae garantías al propietario del predio, pues algunos arrendatarios no son tan serios cuando contratan de manera directa. Dentro de las garantías que una inmobiliaria brinda, está el hecho de realizar todo el proceso, desde hacer la publicidad para conseguir los clientes, elaborar el contrato de arrendamiento, entenderse directamente con los arrendatarios hasta

¹⁹ Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

incluir una póliza para responder por los cánones de arrendamiento, como lo explique anteriormente.

El Libertador, es una de las aseguradoras por la cual la empresa tiene convenio con el objetivo de ampararse en caso que el inquilino no pague, y así responder por el canon, los servicios públicos y las cuotas de administración. En promedio una inmobiliaria cobra el 8% del canon de arrendamiento, más el 2,5% de la póliza, que al tomarla por medio de la inmobiliaria sale a un precio más bajo que si se toma por fuera.

También existe la opción para el propietario de adquirir la póliza de manera directa. El seguro de cumplimiento de contrato de arrendamiento cubre el pago del canon de alquiler hasta que recupere el inmueble o hasta que la mora cumpla 12 meses, el pago de las cuotas de administración por el mismo periodo del canon o servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, gas y telefonía fija.

Una póliza así tiene una prima mínima mensual de \$26.500, incluido IVA, aunque la tarifa varía si se incluye coberturas adicionales que se quieran como responsabilidad por daños y faltantes en el inmueble.

Este seguro cubre cánones a partir de \$400.000 y cuotas de administración de \$100.000. Si el canon es inferior a \$4.000.000, el valor asegurado será el doble del valor del canon mensual, pero si es igual o superior a \$4.000.001 e inferior a \$8.000.000, el valor asegurado corresponde al 1,5 del valor del canon de cada mes. Cuando el valor del canon mensual sea superior a \$8.000.000, el valor asegurado será de \$15.000.000.

Sin embargo el seguro de cumplimiento para contratos de arrendamiento no ampara cláusulas penales, multas, intereses sobre cánones de arrendamiento o sanciones pactadas en el contrato de arrendamiento. Tampoco se incluyen siniestros ocurridos fuera de la vigencia de la póliza, indemnizaciones por

terminación unilateral del contrato de arrendamiento o responsabilidad civil ante terceros.

Lo mejor es arrendar a través de una empresa que le responda por el contrato, pues si bien eso incrementa el precio, y para un posible arrendatario eso no haga tan atractivo su inmueble, si es una garantía y le evita dolores de cabeza en caso que surjan problemas, para luego no tener que incurrir en mayores gastos (de abogados y procesos judiciales para la cobranza).

IV. TRABAJO EN LA INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.

Funciones realizadas en el transcurso de este mes:

- ❖ Estudio de los convenios que tiene la Inmobiliaria con las aseguradoras INMOFIANZA, FIANZA CREDITO Y ASEGURADORA EL LIBERTADOR.
- ❖ Apoyo y asesoría jurídica a los arrendatarios en las diversas situaciones que se presentan habitualmente al interior de la empresa.
- ❖ Realización de contratos de arrendamiento de vivienda urbana

VI.I ACTIVIDADES REALIZADAS

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: ROSA KAREN DIAZ BOLIVAR
DIRECCION DEL INMUEBLE: Diagonal 14 C N. 57 – 59 Apartamento 402, bloque M Conjunto Residencial Macaregua.	MUNICIPIO: Bucaramanga.

CANON: (\$ 650.000). ADMINISTRACION: (\$104.000)	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Marzo de 2014 hasta el Veintiocho (28) de Febrero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: FABIAN ALONSO PAMPLONA ALTUVE
DIRECCION DEL INMUEBLE: Diagonal 13 N. 60 – 82 Barrio Ciudadela Real de Minas Conjunto Residencial Oasis de Mardel Etapa I P.H. Torre 1 Apartamento 2003.	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 770.000).	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Febrero de 2014 hasta el Treinta (30) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: ANDREA FABIOLA HERNANDEZ ARDILA
DIRECCION DEL INMUEBLE: Carrera 2W N. 55 – 11 Piso 2. Barrio Mutis	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 700.000).	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Febrero de 2014 hasta el Treinta (30) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIA: MARIA MARLENY AGUIRRE ZULUAGA
DIRECCION DEL INMUEBLE: Carrera 1# 38-31 Urbanización La Joya Edificio Multifamiliar La Joya Real – Propiedad Horizontal Local Comercial 101	MUNICIPIO: Bucaramanga (S/der).
CANON: UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$1.270.000).	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Febrero de 2014.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: 12 meses.	DESTINACION: Establecimiento de comercio - Papelería

V. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES SEGUNDO MES

ACTIVIDADES.	Primer mes				Segundo mes				Tercer mes				Cuarto mes			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Estudio de los convenios que tiene la Inmobiliaria con las aseguradoras INMOFIANZA, FIANZA CREDITO Y ASEGURADORA EL LIBERTADOR.																
Realización de contratos de vivienda urbana y comercial																
Apoyo y asesoría jurídica a los arrendatarios en las diversas situaciones que se presentan habitualmente al interior de la empresa.																
Asesoría jurídica en los demás temas relacionados con el derecho mobiliario.																

ANEXO C. TERCER INFORME – MODALIDAD PRÁCTICA

I. INTRODUCCION

En el tercer informe de la práctica jurídica empresarial presentaré los resultados de las diferentes funciones encomendadas por la tutora designada en la Inmobiliaria Multicasa LTDA, por la doctora Natalia Suarez Hernández, tal y como se indicó en el anteproyecto y en el segundo informe en las observaciones de la reunión con la tutora de la empresa, allí se acordó que era conveniente que como practicante abarcara el tema de los avalúos inmobiliarios que se llevan a cabo en la empresa.

Como sabemos, los Inmuebles constituyen una parte sustancial de la riqueza mundial. Si las operaciones de los mercados inmobiliarios se han de establecer sobre valuaciones fiables, deben existir normas consensuadas con base en las cuales los Valuadores, puedan determinar el valor del mercado y otros distintos valores y reflejarlos en sus informes.

Por tal motivo, tomo la iniciativa de estudiar dicha actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los diferentes métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas para realizarlo; que atendiendo la normatividad vigente para cada caso que lo es la Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, que más adelante explicare brevemente de que se trata.

Como bien sabemos, nosotros los abogados aparte de la ley como fuente de derecho, debemos acudir a grandes juristas que gracias a sus métodos de investigación y explicación nos complementa el proceso de entendimiento y captación de un tema jurídico de interés, en mi caso fue el profesor Rodrigo Castellanos Luque, que gracias a su libro “APUNTACIONES CONCEPTUALES Y

METODOLOGICAS PARA LA ELABORACION DE AVALUOS DE BIENES INMUEBLES”, quien no requiere de presentación por cuanto su labor de investigación y docencia en el área de avalúos está unida a su vinculación temprana con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ente gubernamental que por designación legal es el rector de los avalúos, hizo de mi labor mucho menos compleja.

En la labor de este mes vale la pena resaltar la colaboración que he recibido de parte del Dr. Andrés Pérez, abogado y letrado en el tema de Avalúos, encargado de la revisión y realización de los avalúos inmobiliarios y así mismo el apoyo incesante de mi tutora por servirme de guía en la revisión y proyección de los contratos de Arriendo de vivienda y de establecimientos de comercio.

Igualmente, revisando los documentos que se requieren para la elaboración de los procesos de este tipo y así llevar a cabo el estudio de aquellos que sean asignados en la oficina jurídica de la entidad.

Por último, se indicarán los resultados de la tercera y penúltima reunión, de las cuatro (4) que se realizan de manera mensual según consta en la propuesta planteada y en los anteriores informes.

II. OBJETIVOS

II.I OBJETIVO GENERAL

Brindar un apoyo y acompañamiento jurídico en el desarrollo de los procesos contractuales que se llevan a cabo al interior de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., mediante la realización de una práctica jurídica empresarial.

II.II OBJETIVOS ESPECIFICOS:

- Estudio de normatividad avaluatoria en Colombia a la luz de la resolución 762 de 1998, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y el decreto 556 de 2014.
- Que es un Avalúo, evaluador, requisitos para ser evaluador y como se realiza un avalúo de un Bien inmueble.
- Que método se realiza en los avalúos de la Inmobiliaria Multicasa LTDA.
- Como parte complementaria al estudio del tema de avalúos, nos guiaremos igualmente por “APUNTACIONES CONCEPTUALES Y METODOLOGICAS PARA LA ELAVORACION DE AVALUOS DE BIENES INMUIEBLES”, del profesor Rodrigo Castellanos Luque.
- Bajo la supervisión de la tutora y el Dr. Andrés Pérez encargado del tema valuativo en la empresa, aprender y ayudar a realizar avalúos de finca raíz urbana y rural para las personas que desean saber el valor de un inmueble tanto para comprar o para vender.
- Realizar contratos de arrendamiento de vivienda urbana y comercial.

III. ALGUNAS CONSIDERACIONES JURÍDICAS Y TEÓRICAS PRELIMINARES

En el apoyo a la Inmobiliaria Multicasa LTDA en este tercer mes y cuarto mes de práctica he dejado atrás la revisión de los procesos de contratación de vivienda urbana y comercial, específicamente en relación con los diferentes requisitos que se les exige a los posibles arrendatarios por parte de las aseguradoras de la cual la empresa tiene convenio para poder tomar en arriendo un bien inmueble en esta inmobiliaria y me he dedicado al estudio del tema de AVALUOS EN COLOMBIA.

Al realizar el anteproyecto de la mano con los abogados de la entidad, me propusieron tocar este tema ya que en la práctica de La inmobiliaria Multicasa Ltda., está afiliada con la Lonja de Propiedad Raíz, la empresa tiene publicidad en el cual ofrece el servicios de avalúos, igualmente tienen convenios con cooperativas, cooperativas de ahorro y crédito como lo son Comultrasan, Ecopetrol y diferentes entidades como algunas notarias, para estudiar si los bienes inmuebles que aportan son garantía real o son aptas para donaciones etc.

En Colombia como en el resto del mundo, la actividad avaluadora nació como una actividad empírica y en respuesta a la necesidad que tiene las personas o el estado de conocer el precio de los bienes que están dentro de su conjunto de bienes. Dicha labor se empezó a realizar por diferentes personas de diversas profesiones o aun sin ninguna, que simplemente apoyados por las comparaciones de las diferentes transacciones de bienes parecidos daban su respectivo valor.

Pero, ¿qué es un avalúo? ¿Qué es un evaluador?, ¿Qué normas se debe seguir? El avalúo se debe entender como un objetivo, un punto donde hay que llegar y para lo cual existen diferentes caminos.

Según la ley N. 1673 del 19 de Julio del 2013 en su ART 3°. Definiciones, Valuación es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de

conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

El evaluador es la persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Evaluadores.

Registro Abierto de Evaluadores: Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Evaluadores, en donde se inscribe., conserva y actualiza la información de los evaluadores.

El instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, INCONTEC, es el organismo nacional de normalización, según el decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico, y delegó el proceso de elaboración de normas técnicas a casa sector que lo requiera y determine sus necesidades.

El Registro Nacional de Evaluadores R.N.A. como miembro pleno del IVSC (International Valuation Standards Council), tiene dentro de sus deberes la labor de promover las Normas Internacionales de Valuación de este organismo, establecer mecanismos para su adopción, y propender porque las Normas Técnicas Sectoriales que se adopten sean aplicables y utilizadas entre la comunidad valuatoria nacional; con el ánimo de cumplir esos deberes, el R.N.A. solicitó al ministerio de Comercio, Industria y Turismo, que le permitiera construir la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el servicio de Avalúos USN AVSA, previa aprobación del Organismo Nacional de Normalización que en Colombia es el INCOTEC; el ministerio al R.N.A. La Unidad Sectorial de Normalización previamente mencionada.

La elaboración de la norma fue llevada a cabo por el comité N. 221 “informes de Valuación”, integrado por usuarios del servicio valuatorio, representantes del

sector valuatorio, acogiendo a los principios de transparencia consenso, imparcialidad y demás.

Estas normas en general se dividen en como realizar el informe de valuación; requisitos; valuadores; inmuebles urbanos; los métodos para realizar el proceso valuativo.

Actualmente la normatividad avaluatoria en Colombia, a la luz de la **Ley 1673 del 19 de julio de 2013**, es fundamental debido a que los avalúos mal manejados implican un gran riesgo social porque son determinantes en la compra de inmuebles y predios indispensables para desarrollar la infraestructura del país y para concretar negocios inmobiliarios entre particulares. Con las nuevas disposiciones que quedaron consignados en la Ley quedó sin piso el registro de avaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio, SIC, el cual no obligaba a acreditar conocimientos específicos sobre el tema.

En conclusión, la ley creó los mecanismos jurídicos y técnicos que permiten la regulación de la actividad del valuator, Fortalece la educación y la armonización de los valuadores a nivel intelectual, Se creara un organismo de autorregulación vigilado por el Estado, se genera una mayor transparencia, equidad y confianza en el mercado y para él Estado sobre la actividad de la valuación, sin que ello implique erogaciones para el erario público.

Se contará con reglas claras de conducta y sanciones específicas para quienes incumplan las normas, Se tendrá un registro de quienes ejercen la actividad, lo que permitirá a los usuarios conocer de antemano el perfil de cada uno de los valuadores autorizados en el país, se certificará a quienes realizan la actividad de valuator, teniendo en cuenta su experiencia, idoneidad y educación.

La norma en sí, avanzaba mucho en materia legal pero quedaba por definir en la regulación la creación del nuevo Registro de Avaluadores, organismo ante el cual se tendrán que acreditar las personas que desarrollan la actividad y que servirá no

solo para mostrar quienes efectivamente tienen los conocimientos suficientes del caso, sino que además supervisará que el trabajo que realicen se haga en forma debida, es por eso que mediante **Decreto 556 del 14 de marzo de 2014**, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, reglamentó la Ley 1673 de 2013, sobre la actividad del avaluado se aplicará a todas aquellas personas que actúen como avaluadores, es decir, aquellas personas que rinden avalúos respecto de activos operacionales y establecimientos de comercio, intangibles, intangibles especiales, entre otros.

Los avaluadores, podrán inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) dentro de 13 categorías diferentes, como por ejemplo, intangibles, semovientes y animales, obras de arte, inmuebles urbanos, entre otros. Asimismo, se establece en el decreto, que la base de datos única en que se lleve el RAA, será operado por una persona jurídica creada o contratada por una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que decida llevar dicho registro.

La Inmobiliaria Multicasa Ltda., lleva en el mercado alrededor de 10 años realizando avalúos en el municipio de Bucaramanga y su área metropolitana lo que es Floridablanca, Piedecuesta, Girón y sus alrededores

El evaluador encargado, el Dr. Andrés Pérez, se encuentra afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz, tiene RNA, que es el Registro Nacional de Evaluador, que se explicó anteriormente y la modalidad de avalúos rurales y urbanos, el proceso en la empresa, es que una vez la persona llega a las instalaciones de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., se cobra el valor del avalúo que oscila entre 150.000 y 200.000 pesos, se fija una visita donde el evaluador se desplaza al inmueble, realiza el estudio que más adelante explicare como se realiza y se entrega junto con los documentos que se anexan, los cuales son el certificado de libertad y tradición, la escritura pública, en algunos casos el reglamento de propiedad horizontal o en algunos casos planos aprobados, sellado por el representante legal de la inmobiliaria, la firma y sello del evaluador.

Como muchas otras cosas, es porque es posible que los avalúos se clasifiquen, según distintas percepciones tales como: modo, tiempo, lugar, numero, finalidad o destino y normalmente la mezcla de 2 o más de las anteriores condiciones. A continuación se presenta esta clasificación:

Cuadro I. Tradicionalmente en Colombia se ha hablado de avalúos catastrales y comerciales, como los referidos a la clasificación por el número, pero la forma adecuada sería puntuales y masivos.

Numero:	Puntuales y masivos
Ubicación:	Urbanos, rurales, suburbanos, de expansión urbana.
Clase de bien:	Terreno de construcción, maquinaria, empresas en marcha (industriales), servidumbre, cultivos, good wil, etc.
El método:	Renta o ingresos, de mercado o comparación, de reposición como nuevo o sustitución, potencia o residual, contingente.
Finalidad:	Compra – Venta, impuestos, seguros, contabilidad, judiciales, créditos e hipotecas, para la imposición de servidumbres.
Tiempo:	Crisis, auge, normal.
Especiales:	Monumentos históricos, good wil, servidumbres.

Como lo podemos observar en la Cuadro I, están todas las características a tener en cuenta al momento de avaluar, es decir, características físicas como lo son la ubicación, tamaño, forma, servicios públicos; jurídicas que son la forma de tenencia (dominio, poseedor, tenedor), límites al derecho de propiedad (gravámenes o afectaciones legales, servidumbres, nuda propiedad, patrimonio de familia) y las socioeconómicas que son el barrio y el estrato.

Mirando estas características, el perito evaluador de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., en el proceso de evaluación del inmueble, revisa el certificado de libertad y tradición, para mirar la tradición del inmueble y que tipo de afectaciones tiene, igualmente este certificado nos aporta una información muy valiosa la cual es la dirección del inmueble, su nomenclatura, el barrio, estrato, el numero catastral, el numero predial.

El folio de matrícula inmobiliaria, es otro documento importante ya que nos indica en qué situación jurídica se encuentra el bien inmueble, a quien pertenece, si el inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal o no; si se encuentra sometido se solicita una copia del reglamento de propiedad horizontal para verificar el coeficiente de propiedad, es decir la proporción de tierra que le corresponde a cada unidad de vivienda, con respecto al lote de mayor extensión con el que se construyó el edificio.

Una vez revisados estos documentos y las debidas características del bien inmueble a evaluar, el paso a seguir es el registro fotográfico, que en total son seis (6) fotografías que consisten en: la fachada, sala comedor, la cocina, baños, dos alcobas, y estudio si lo tiene, se tiene en cuenta la edad del inmueble, la ubicación; sí el inmueble no está sometido a propiedad horizontal, se tiene en cuenta ciertas características como la ubicación del inmueble, el lote, se tiene en cuenta si es medianero, esquinero, el área por metros cuadrados de construcción, si es un apartamento exterior o interior, son ciertas características que se van manejando al momento de hacer el proceso valuatorio.

Una vez con toda la información obtenida, se cotejan, se hace la descripción del bien inmueble, se hace un estudio de certificado de libertad y tradición para corroborar si existen algunas medidas cautelares como se mencionó anteriormente, es decir si el inmueble es apto para hacer enajenado o no, en este

caso en general, los clientes que quieren vender el bien inmueble siempre preguntan el estado del inmueble y si puede ser objeto comercial o no.

En la actualidad existen varios métodos valuatorios, y el método el cual más utiliza la Inmobiliaria Multicasa Ltda., es el **Método de comparación o de Mercado**, con la advertencia que existen múltiples definiciones sobre este método a continuación se transcribirá la definición que quedo incluida en la resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el desarrollo del decreto 1420 del mismo años, reglamentario de la ley 388 de 1997, conocida como la ley de desarrollo territorial.

Método de Comparación o de mercado: Artículo 1º. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes al objeto del avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor del bien).

Este método es el más utilizado por los evaluadores, porque es el más sencillo de aplicar y frecuentemente del cual se dispone información, sobre todo en las grandes ciudades, en donde existen innumerables transacciones de bienes inmuebles.

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Para su aplicación se requiere un mínimo de cuidado, especialmente al seleccionar la muestra que realmente sea comparable con el bien objeto de avalúo y cuando existe un gran número de casos es muy fácil el descarte de aquellos que no lo sean. La misma definición establece con gran precisión los parámetros que deben ser tenidos en cuenta, cuanto establece que se deben seleccionar bienes semejantes comparables.

Con el fin de minimizar las diferencias de la muestra con el que se está avaluando, es recomendable, de ser posible, tomarla en el mismo barrio, teniendo la precaución que el uso sea el mismo y se encuentre localizado dentro de un área de igual comportamiento, llegando a tener gran importancia, la localización a nivel de la cuadra.

En los anuncios de prensa es frecuente que se manifiesten cosas como, “casa con establecimiento comercial” con el cual se quiere indicar que una porción del predio tiene un comportamiento mixto, como por ejemplo que en una habitación o en el garaje, funciona un establecimiento comercial, o simplemente que se realizó unas adecuaciones, que convirtieron cierta área en un apartamento; por lo cual si el bien es objeto de avalúo no tiene este comportamiento no es adecuado tomarlo como punto de referencia e incluirlo en la muestra.

Esta advertencia se hace porque dentro del mismo barrio se pueden encontrar características diversas en cuanto al uso (ejes comerciales), la edad o la norma. Incluso en urbanizaciones que llevan el mismo nombre, es necesario tener en cuenta la etapa, dado que las distintas numeraciones pueden indicar características diferentes en varios aspectos, tales como la edad de construcción, diseño, materiales empleados, número de habitaciones y de baños, etc.

Este fenómeno de diversidad se amplía en barrios antiguos, en casi todos los aspectos, lo cual dificulta el proceso de la aceptación en la muestra, en casos de transacciones o de ofertas.

Como parte sustantiva del análisis de la ubicación, es necesario tener en cuenta la dotación de los servicios públicos, no solo en cuanto a la existencia de redes primaria y secundarias de los servicios públicos, si no a la prestación y calidad de los mismos, que pueden explicar variaciones del precio respecto de otros barrios similares o aun dentro del mismo barrio, dado que el concepto del barrio puede implicar condiciones diferentes, como cuando este cuenta con topográficas distintas, que a pesar de contar con la dotación de redes de servicio de agua, se presta no todo el día si no a ciertas horas del día.

Al enfatizar estos aspectos, lo que se hace es resaltar nuestra gran diversidad a lo largo y ancho de nuestro país, y, dentro de nuestras ciudades.

Adicionalmente a la existencia de vías y al estado de conservación de las mismas, que pueden incluirse como parte de los servicios públicos, la prestación del servicio del transporte debe ser tenido en cuenta.²⁰

La inmobiliaria Multicasa también cuenta con convenios con las notarías, como lo son la Notaria Séptima, la Notaria Decima y/o las diferentes inmobiliarias nos llaman porque para hacer procesos de liquidaciones de sociedades conyugales, también para las donaciones; o diferentes restricciones públicas o privadas tales como servidumbres y gravámenes; los avalúos son indispensables y se realizan siempre y cuando el evaluador este certificado y sea una entidad certificada como lo es nuestra empresa Multicasa Ltda.

²⁰ “Apuntaciones Conceptuales y Metodológicas Para La Elaboración de Avalúos de Bienes Inmuebles”, Cámara de La Propiedad Raíz, Lonja Inmobiliaria., 2007 Rodrigo Castellanos Luque.

Los precios que se les da como tal por metros cuadrados al bien inmueble, depende del método escogido, en nuestro caso es el método comparativo y es comparativo del mercado es decir se toman cifras de ventas en el sector y se comparan y se tabulan y se toman como medias, es decir 4 ventas de predios o inmuebles de las mismas características por ejemplo un apartamento de 35 mt., o también se pueden tomar los valores de precios que es una tabla suministrada por la lonja de propiedad raíz de Santander la cual se actualiza cada año con un plano que se tiene en la inmobiliaria Multicasa Ltda., divide la ciudad por el área metropolitana por sectores y barrios les da un código y les da un valor del m2 de tierra

Entonces, ya como se describió antes, ya con toda la información obtenida en su totalidad, hacemos un desglose de información, describimos el bien inmueble y empezamos a dar las características del sistema constructivo, que tipo y calidad de pisos tiene, si es baldosín, cerámica, porcelanato, madera; que tipo de muros, si la cocina es tradicional, semi-integral o integral; si el inmueble está por estrenar o al contrario tiene cierta cantidad de años, si tiene portería, vigilancia las 24 horas, ascensor y se va realizando un cotejo de esa información y se empieza tabular de acuerdo a los precios de mercado que se encuentren de acuerdo a nuestra experiencia, ya que nosotros llevamos en el mercado alrededor de 10 años realizando avalúos en el municipio de Bucaramanga y su área metropolitana lo que es Floridablanca, Piedecuesta, Girón y sus alrededores.

Una vez se coteja la información verificamos el área del lote de tierra y el área construida, y se verifica si tiene parqueadero o no, se da información de acuerdo a las bases de datos, del conocimiento del evaluador, se da un valor tentativo del bien inmueble, así mas o menos es que se maneja, se maneja la situación jurídica del inmueble, si se encuentra hipotecado como se mencionó anteriormente se realizan las observaciones, o si tiene una afectación de vivienda familiar, patrimonio de familia, se tienen cuenta como adquirió el bien inmueble, es decir

compraventa o remate; se hacen todas las observaciones que son importantes para nosotros, porque nuestras entidades asociadas, las cooperativas de ahorro y crédito tiene en cuenta esas características; por ejemplo, si el inmueble ha sido objetos de embargos, si actualmente se encuentra embargado, el estado del inmueble, ya que para ellos es muy importante saber el estado en que se encuentra el inmueble y si es objeto de ser garantía real, para posteriormente ser hipotecado.

También se realizan avalúos en inmuebles sobre planos, es decir de un inmueble que se va entregar en 1 o 3 años, entonces lo que nosotros tomamos es que verificamos el área del lote donde se va construir el proyecto o un complejo habitacional, se tiene en cuenta también una licencia de construcción, donde se identifique cuantos son los apartamentos que se van a construir, que va a tener la edificación, es decir si va tener áreas sociales, torres, cuantos apartamentos, casas, que tipo de apartamentos se va a vender, que área, si da vista a la calle o es interior, identificamos la fecha de entrega, es decir en cuanto se va entregar el inmueble.

Como podemos observar un evaluador de bienes inmuebles es una ficha clave e imprescindible al momento de realizar cualquier negocio jurídico que comprometa el objeto bien inmueble, pero que requisitos debe tener, se encuentran en la página de Registro Nacional de Avaluadores.

En mi caso concreto que me llamo tanto la atención de este tema, los requisitos para solicitar un Aspirante a ser “Certificado” debe diligenciar y cumplir los requisitos exigidos para ser considerado como Candidato.

El R.N.A, propende por la profesionalización de la actividad valuatoria en Colombia y en desarrollo de este objetivo, se ha dedicado desde su fundación a la certificación de Avaluadores en el país, desde hace más de 25 años, buscando

brindar seguridad y confianza a los usuarios de avalúos sobre la idoneidad y competencia de los Avaluadores inscritos.

Por tanto, ha iniciado un proceso de ajuste a sus procedimientos de certificación según las exigencias de la Ley 1673 de 2013 y la Norma ISO 17024.

El proceso de Certificación tarda 2 meses, aproximadamente y es otorgado a toda persona natural que cumpla con los requisitos establecidos por el R.N.A.

Para obtener su certificado son:

Las actividades que conforman el proceso de certificación, son las siguientes:

1. Solicitud de información.
2. Solicitud de la certificación.
3. Revisión de la documentación, constituida por:
 - a. Comprobación de la experiencia aportada.
 - b. Revisión de documento de identidad.
 - c. Revisión de la Formación.
4. Evaluación de conocimientos.
5. Decisión de la certificación.
6. Emisión de certificado y registro.

Si requiere renovar sería De forma semejante al proceso de certificación, toda la documentación entregada por el solicitante de la renovación ha de ser revisada para comprobar que se ajusta a al esquema de certificación. Para la renovación el valuador deberá contar con FORMACIÓN COMPLEMENTARIA (actualización) de los últimos cuatro (4) años posteriores a la certificación inicial, estas actualizaciones deben ser de avalúos, además deben ser certificada por academias, lonjas de propiedad raíz, corporaciones, asociaciones, entre otras (la actualización puede ser seminarios, talleres, conferencias, congresos, charlas, entre otras), de 20 horas (éstas pueden ser acumulables en varias certificaciones expedidas por diferentes entidades) de los últimos cuatro anteriores a la solicitud de renovación.

Este proceso se llevará paralelamente al proceso de certificación por primera vez y de ampliación en las fechas estipuladas por el R.N.A. en el cronograma de certificación.

En el proceso de renovación, el examen de la documentación también incluye la comprobación documental de los formatos y experiencia, que es una revisión administrativa de la documentación aportada, y la evaluación documental, que es una revisión técnica desde el punto de vista del cumplimiento de los requisitos de la certificación

La revisión de la documentación puede dar un resultado positivo, si toda la documentación de la solicitud de renovación es correcta y está completa o negativo, en caso contrario.²¹

Entonces, de manera de conclusión debo resaltar la necesidad de contratar evaluadores al realizar un negocio o acto jurídico, ya que harán todo el proceso de estudio incluyendo las características anteriores, de esta forma usted estará seguro sobre el precio por el cual vende su bien de finca raíz, Pero también hago un llamado que un avalúo no se debe dejar en manos de cualquier persona y mucho menos acudir a gente que hace un trabajo más barato. Un buen avalúo puede costar, pero se contará con que la información recibida será idónea y justificable en todos los sentidos.

²¹ <http://www.rna.org.co/index.php/certificacion/como-obtenerlo/94-certificacion>

IV. TRABAJO EN LA INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.

Funciones realizadas en el transcurso de este mes:

- Estudio de normatividad avaluatoria en Colombia a la luz de la resolución 762 de 1998, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y el decreto 556 de 2014.
- Estudio y práctica del método de comparación que se realiza en los avalúos de la Inmobiliaria Multicasa LTDA.
- Bajo la supervisión de la tutora y el Dr. Andrés Pérez encargado del tema valuativo en la empresa, aprender y ayudar a realizar avalúos de finca raíz urbana y rural para las personas que desean saber el valor de un inmueble tanto para comprar o para vender.
- Apoyo y asesoría jurídica a los arrendatarios en las diversas situaciones que se presentan habitualmente al interior de la empresa.

IV.I ACTIVIDADES REALIZADAS

En desarrollo de mis funciones, principalmente en el aprendizaje, proyección y realización de avalúos de esta parte de mi práctica jurídica empresarial, he tenido que documentarme y estudiar del tema, ya que en la Universidad desafortunadamente no se dan temas en clases.

Realice los debidos acompañamientos de los siguientes avalúos bajo la supervisión y aprobación de mi tutora la doctora Natalia Suarez, y el Dr. Andrés Pérez, experto perito avaluador de la empresa, de igual forma las copias de anexo que hacen constar el trabajo realizado y presupuestado para el tercer informe.

Igualmente, se realizaron a los demás contratos de arrendamiento y las cartas de notificación de renovación de contrato en las cuales como su nombre lo indica se les comunica que se les ha renovado el contrato de arrendamiento.

INFORME DE GESTION:

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: EDDER LOPEZ PABON
DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 38 N. 46 – 64 APTO 204. EDIFICIO TORREON DE LA SIERRA P.H	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 1.800.000). ADMINISTRACION: (\$245.00)	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Marzo de 2014 hasta el Veintiocho (28) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: SANDRA MILENA RAMIREZ SUAREZ
DIRECCION DEL INMUEBLE: CALLE 42 N. 27ª – 24 APTO 503 EDIFICIO PONTEVEDRA	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 700.000). ADMINISTRACION: (\$191.018)	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Marzo de 2014 hasta el Veintiocho (28) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: NORBERTO VANEGAS CRISTANCHO
DIRECCION DEL INMUEBLE: CALLE 61 N. 17C – 28 apartamento 301 EDIFICIO MELANY	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 650.000).	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Marzo de 2014 hasta el Veintiocho (28) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

ARRENDADOR: INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.	ARRENDATARIO: LETICIA PRADA DE VALENCIA
DIRECCION DEL INMUEBLE: CARRERA 8W N. 62 – 48 MANZ. D CASA 8 URBANIZACION PARQUE RESIDENCIAL CERRADO LAS MARGARITAS. BARRIO MUTIS	MUNICIPIO: Bucaramanga.
CANON: (\$ 750.000). ADMINISTRACION: (\$109.000)	FECHA DE INICIACION: Primero (01) de Marzo de 2014 hasta el Veintiocho (28) de Enero de 2015.
TERMINO DE ARRENDAMIENTO: Doce (12) meses.	DESTINACION INMUEBLE: Vivienda.

V. REUNION N°3 y 4º CON LA TUTORA DE LA ENTIDAD

En esta reunión, mi tutora revisa todo el ejercicio de mis funciones en el transcurso de este mes, el tema principal de este tercer y cuarto encuentro fue la entrega de resultados de las funciones encomendadas en la anterior reunión, le recuerdo a mi tutora que en el transcurso de este mes estudie, revise, ayude y proyecte tres avalúos comerciales y ayude con las diferentes situaciones o documentos que se realizan al interior de la Inmobiliaria Multicasa LTDA y los siguientes contratos de arrendamiento:

SOPORTES:

- Fotografías del acondicionamiento del lugar donde funciona mi lugar de trabajo
- Fotocopia de los documentos entregados a los clientes en sus respectivos casos, enunciados anteriormente.

**VI. CRONOGRAMA TERCER MES Y CUARTO MES
(08 de febrero - 16 de abril) (2014)**

ACTIVIDADES.	Primer mes				Segundo mes				Tercer mes				Cuarto mes			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Estudio de normatividad Avaluatoria en Colombia a la luz de la resolución 762 de 1998, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y el decreto 556 de 2014.																
Apoyo y asesoría jurídica a los arrendatarios en las diversas situaciones que se presentan habitualmente al interior de la empresa.																
Ayudar a realizar avalúos de finca raíz urbana y rural para las personas que desean saber el valor de un inmueble tanto para comprar o para vender.																
Ayudar a realizar los contratos de arrendamiento de vivienda urbana																