

**ASISTENCIA Y ASESORÍA JURÍDICA EN CONTRATOS DE PROMESA DE  
COMPRAVENTA, CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, CONTRATOS DE  
PERMUTA Y AVALUOS DE BIENES INMUEBLES EN INMOBILIARIA  
MULTICASA LTDA.**

**MARLYN YULIANA CARDENAS PEÑALOZA**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER  
FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS  
ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
BUCARAMANGA  
2015**

**ASISTENCIA Y ASESORÍA JURÍDICA EN CONTRATOS DE PROMESA DE  
COMPRAVENTA, CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, CONTRATOS DE  
PERMUTA Y AVALUOS DE BIENES INMUEBLES EN INMOBILIARIA  
MULTICASA LTDA.**

**MARLYN YULIANA CARDENAS PEÑALOZA**  
**Trabajo de grado para optar al título de ABOGADA**

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

**TUTORA DEL PROYECTO**  
**NATALIA SUAREZ HERNANDEZ**  
**Abogada**

**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER**  
**FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS**  
**ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**  
**BUCARAMANGA**  
**2015**

## AGRADECIMIENTOS

*A Dios que es mi guía le doy gracias por darme la oportunidad de vivir, de crecer, de brindarme salud y una familia amorosa, por llenarme de sabiduría y confianza en los momentos más difíciles de afrontar, por ser a lo largo de mi vida el sustento de cada uno de mis logros personales y de la infinidad de bendiciones recibidas, especialmente en este logro profesional el cual inicio hoy como una ABOGADA orgullosa de mi profesión.*

*A mi madre OLGA PEÑALOZA QUINTERO, quien ha sido, mi guía por los buenos caminos y de la mano de Dios, mi compañía, mi mejor amiga y el complemento perfecto de una madre ejemplar a lo largo de los años, siempre con la plena seguridad de que me brindara apoyo, amor, comprensión, consejos y todo lo mejor de sí, llenando mi existencia con una figura materna de una mujer sincera, amorosa, valiente, perseverante, con valores y amor incondicional por mí y sobre todo que daría todo lo que está a su alcance por verme feliz.*

*Mi padre MARCO TULLIO CARDENAS ALDANA, quien ha sido un buen padre, un gran apoyo, una figura de respeto, de compañía, de amor, y por su esfuerzo al brindarme una carrera profesional para lograr una mujer ejemplar que le pueda brindar orgullo.*

*A mi familia, especialmente a mi abuela GLORIA SMITH QUINTERO QUESADA, quien ha sido un ejemplo de mujer y me siento muy orgullosa de ella, ha sido mi compañía, me ha brindado alegrías a través de los años y me ha transmitido sus cualidades y virtudes; a mis tíos, primos y demás familiares que me han aportado sus conocimientos y apoyo incondicional en cada etapa de mi vida.*

*A SERGIO ANDRES RINCON ORTIZ, quien ha sido una gran ser humano, un hombre ejemplar que me ha brindado su amor y cariño desde que lo conocí, ha logrado aportarme a través de sus consejos lo mejor de sí y por medio de sus palabras y abrazos apoyo en cada uno de los pasos que doy, ha sido una gran bendición y un complemento para mi formación personal. Te adoro.*

*A LUNA que ha sido mi compañía, un ser que me ha traído alegrías y momento de felicidad inolvidables y que gracias a su ternura ha logrado que mi existencia se encuentre siempre llena de alegría.*

*A todos los profesores de la ESCUELA DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS de la Universidad Industrial de Santander, por cada una de sus enseñanzas, por su comprensión y perseverancia al momento de transmitírnos sus conocimientos, especialmente a la Doctora LAURA CRISTINA JACOME DE PINZON quien ha sido una guía muy importante a través de la carrera y me ha brindado la oportunidad de conocer el derecho de una forma distinta, específicamente en la orientación de la práctica jurídica empresarial como directora de mi proyecto de grado.*

*A mis compañeros de estudio GLADYS QUIÑONES VELASQUEZ, MAYRA NATALIA OLAVE, OLGA PAOLA ROJAS Y GERMAN DARIO ECHEVERRI, que fueron mis amigos, mi compañía durante la carrera y mi proceso de formación, espero continúe a través de los años como amigos y colegas.*

*A la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA, que fue una entidad que me brindó sus instalaciones para el desarrollo de la práctica muy gentilmente, especialmente a la Doctora NATALIA SUARES HERNANDEZ por ser una persona amable, paciente e inteligente que me ofreció sus conocimientos y me guió en cada uno de los procesos jurídicos.*

## **DEDICATORIA**

La dedico a Dios, porque siempre ha estado acompañándome con su amor y ha guiado mi camino a través de los años con sabiduría, paciencia y dedicación, por brindarme inteligencia y ser mi soporte durante esta gran etapa de mi vida académica, también le agradezco por mi familia, por la salud, por la estabilidad económica y por cada una de sus bendiciones.

A mi madre, le dedico todos mis logros, ha sido mi compañía incondicional desde mi infancia, me ha brindado cada uno de los años de su vida con amor, ternura y paciencia, ha sido mi única y verdadera amiga quien solo desea verme feliz porque para ella soy su todo, le agradezco sus consejos pues con ellos he logrado convertirme en la mujer que soy y en la profesional que con esfuerzo y perseverancia conseguí ser, gracias infinitas por ser la mejor madre que Dios me regalo, siempre estarás en mi mente y corazón.

## TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	13
<b>1. OBJETIVOS</b> .....	15
1.1 OBJETIVO GENERAL .....	15
1.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	15
<b>2. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA</b> .....	16
2.1 RESEÑA HISTORICA.....	16
2.2 SITUACIÓN ACTUAL .....	17
2.3 ASPECTOS INSTITUCIONALES .....	18
2.3.1 PRINCIPIOS CORPORATIVOS .....	18
2.3.2 MISIÓN .....	18
2.3.3 VISIÓN.....	18
2.4 OBJETIVOS DE LA EMPRESA .....	19
2.5 ACTIVIDADES DE LA INMOBILIARIA MULTICASA LTDA. ....	19
2.6 EXPERIENCIA DE LA EMPRESA .....	20
2.7 ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA.....	21
<b>3. MARCOS DE REFERENCIA</b> .....	21
3.1 MARCO DE ANTECEDENTES JURIDICOS .....	21
3.2 MARCO TEORICO .....	25
3.3 MARCO CONCEPTUAL .....	26
<b>4. METODOLOGIA</b> .....	31
4.1 DESARROLLO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL.....	32
4.2 CRONOGRAMAS DE ACTIVIDADES REALIZADAS .....	34
<b>5. INFORMES PRESENTADOS EN LA PRACTICA JURIDICA EMPRESARIAL</b>	38
<b>6. CONCLUSIONES</b> .....	147
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	149

## LISTA DE FIGURAS

	Pág.
<b>Figura 1.</b> Logotipo de la Inmobiliaria MULTICASA LTDA.....	16
<b>Figura 2.</b> Organigrama General de la Inmobiliaria MULTICASA LTDA.....	21
<b>Figura 3.</b> Avalúo del 10 de noviembre de 2014.....	139
<b>Figura 5.</b> Continuación del Avalúo del 10 de noviembre de 2014. ....	140
<b>Figura 7.</b> Continuación del registro fotográfico del 10 de noviembre de 2014. ...	141
<b>Figura 8.</b> Avalúo del 18 de diciembre de 2014. ....	141
<b>Figura 9.</b> Continuation del avalúo del 18 de diciembre de 2014.....	142
<b>Figura 10.</b> Continuation del avaluo del 18 de diciembre de 2014.....	142
<b>Figura 11.</b> Registro fotográfico del 18 de diciembre de 2014.....	143
<b>Figura 12.</b> Continuation del registro Fotográfico del 18 de diciembre de 2014. .	143
<b>Figura 13.</b> Avalúo del 26 de enero de 2015. ....	144
<b>Figura 14.</b> Continuacion del avalúo del 26 de enero de 2015. ....	144
<b>Figura 15.</b> Continuacion del avalúo del 26 de enero de 2015. ....	145
<b>Figura 16.</b> Registro fotográfico del 26 de enero de 2015. ....	145
<b>Figura 17.</b> Continuación del registro fotográfico del 26 de enero de 2015. ....	146

## LISTA DE TABLAS

	Pág.
<b>Tabla 1.</b> <i>Cronograma de Actividades realizadas durante el primer mes en la práctica Jurídica Empresarial.....</i>	35
<b>Tabla 2.</b> <i>Cronograma de Actividades realizadas durante el segundo mes en la práctica Jurídica Empresarial.....</i>	36
<b>Tabla 3.</b> <i>Cronograma de Actividades realizadas durante el tercer mes en la práctica Jurídica Empresarial.....</i>	37
<b>Tabla 4.</b> <i>Cronograma de Actividades realizadas durante el cuarto mes en la práctica Jurídica Empresarial.....</i>	38

## RESUMEN

**TÍTULO:** ASISTENCIA Y ASESORÍA JURÍDICA EN CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA, CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, CONTRATOS DE PERMUTA Y AVALUOS DE BIENES INMUEBLES EN INMOBILIARIA MULTICASA LTDA. \*

**AUTORES:** CARDENAS PEÑALOZA, Marlyn Yuliana. \*\*

**PALABRAS CLAVE:** Propiedad, Bien inmueble, Contrato de promesa de compraventa, Contrato de arrendamiento, Contrato de permuta, Avalúo, Avaluador, Lonja inmobiliaria.

### RESUMEN:

A través de los años el ser humano ha ido desarrollando procesos de intercambio de bienes, los cuales inicialmente se realizaban a través del trueque de los bienes (las cosas) y posteriormente con el tiempo según la necesidad de los seres humanos y su asentamiento en lugares determinados se iniciaron los negocios de bienes inmuebles como una alternativa de vivienda, por lo que se vio la necesidad de ir creando convenios o contratos en los cuales se ofertara un bien inmueble por un parte y por la otra se estableciera un precio o una contraprestación por el mismo, debido lo anterior se han ido creando las inmobiliarias como entidades confiables que prestan los servicios de asesoría jurídica y acompañamiento a las personas respecto a sus bienes inmuebles y los posibles negocios jurídicos que se pueden realizar con los mismos. La práctica Jurídica empresarial dirigida por la Directora Laura Cristina Jácome y supervisada por la tutora Natalia Suarez Hernández tiene como propósito el conocimiento, aprendizaje, estudio conceptual, análisis de la normatividad jurídica aplicable actualmente y las principales características de los contratos de promesa de compraventa, contratos de arrendamiento, contratos de permuta, y por último el estudio en la elaboración de los avalúos de bienes raíces, todos relacionados principalmente con los inmuebles destinados al uso exclusivo de vivienda urbana

---

\* Trabajo de grado

\*\* Facultad de Ciencias Humanas, Escuela de Derecho y Ciencias Políticas, Directora: Dra. Laura Cristina Jácome.

## ABSTRACT

**TITLE:** ASSISTANCE AND LEGAL ADVICE ON PROMISE OF SALE CONTRACTS, LEASE CONTRACTS, SWAP CONTRACTS AND APPRAISAL OF PROPERTY IN ESTATE MULTICASA LTDA.\*

**AUTHORS:** CARDENAS PEÑALOZA, Marlyn Yuliana\*\*

**KEYWORDS:** Property, Real estate, promise of sale contract, Lease contract, Swap contract, Appraisal, Appraiser, Real estate market.

### ABSTRACT:

Through the years, human being has developed goods exchange processes, which were carried out initially by barter and subsequently, according to the human beings' needs and their settlement in certain places, it was initiated the real estate business as a housing alternative, so it was noticed the need to create agreements and contracts in which a real estate was offered in one part and in the other part was set a price or a consideration for the real estate. Due to the above reasons it has been created the real estate companies as reliable entities which provide services of legal advice and support to people about their real estates and possible legal transactions that can be done with them. Corporate Legal practice directed by the Director Laura Cristina Jacome and supervised by the tutor Natalia Hernandez Suarez aims the knowledge, learning, conceptual study, analysis of the currently applicable legal regulations and the main characteristics the promise of sale contracts, lease contracts, swap contracts, and finally the study in the development of real estate appraisals, all mainly related to properties exclusively used as urban housing.

---

\* Work of degree

\*\* Faculty of human sciences, School of Law and Political Sciences, Director: Dra. Laura Cristina Jacome.

## INTRODUCCIÓN

El concepto inmobiliario surgió de la necesidad de conocer y desarrollar políticas en la estructura, elaboración y propiedad de las viviendas, que permitieran afrontar los temas habitacionales de un forma apropiada, con el fin de que los diferentes grupos sociales tuvieran acceso a lugar habitable donde refugiarse de las diversas hostilidades de la naturaleza, los cuales debían tener como base la existencia de un vínculo en el espacio de los terrenos o lugares donde además de suelos hubieran construcciones que se desarrollaron como civilizaciones.

En la sociedad actual se ha desarrollado el derecho inmobiliario que proviene del derecho germánico, evolucionado a través de los años hasta lo que hoy conocemos como derecho civil, el cual se estructura como un conjunto de normas de normas positivas y principios del derecho que tienen como fin agrupar los asuntos de las relaciones personales y patrimoniales especialmente las que tienen por objeto los bienes raíces.

Así mismo, el concepto inmobiliario se ha relacionado con la construcción, la venta, el alquiler y la administración de los bienes inmuebles, los cuales se han plasmado como un negocio, respecto a los derechos y obligaciones de una persona con un inmueble, siendo posible la gestión de estos asuntos por medio de las inmobiliarias, puesto que obtienen sus ingresos del cobro de comisiones de la realización de sus actividades.

Es por lo anterior que el tema inmobiliario y sus principales actividades son el fundamento de este proyecto de grado realizado bajo la modalidad de práctica jurídica empresarial, debido principalmente a su importancia en la sociedad, debido a que ocupa un lugar relevante de los contratos que se realizan a diario en el mercado de los bienes raíces, teniendo como directora a la Abogada Laura Cristina Jácome y bajo la constante supervisión de la tutora Natalia Suarez Hernández.

Se inició la práctica haciendo un estudio de los contratos como un negocio jurídico entre las partes, tales como el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles siendo un tipo de acuerdo que tiene como fin el goce de un bien inmueble por un tiempo determinado a cambio de una contraprestación monetaria mensual que se

denomina “canon”, el cual deberá cancelarse oportunamente o de lo contrario habrá causa para terminar el contrato.

También se analizaron los contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, debido a que son unos de los más utilizados por su gran utilidad, su contenido y facilidad con la que se puede comprar un bien raíz o venderlo, puesto que en él se estipulan la identificación de las partes, las características del bien, el precio, las obligaciones de ambas partes y se determina claramente el lugar, la fecha y la hora en la que se firmara el contrato.

Otro de los contratos que se caracterizo fue el de permuta, el cual permite el intercambio de un bien inmueble, entregando el dominio de la cosa por otra de mayor o menor valor, la cual podrá ir acompañada de una suma de dinero si uno de los bienes que se intercambian es de menor valor que el otro, siempre con el propósito de que el negocio jurídico sea beneficioso para las partes.

Por último en la realización de la práctica se estudió el tema de avalúos de bienes inmuebles destinados al uso exclusivo de vivienda urbana ,ya que la elaboración de los mismos se hace indispensable para determinar el valor comercial de un bien inmueble en el mercado actual, igualmente en la realización de los informes valuatorios se tendrán en presente las características físicas, la clase de uso , las condiciones sociales y económicas del sector que brindan una información actualizada del valor económico de un bien raíz para el propietario o la parte interesada en el mismo, con el cual se pretende realizar un negocio jurídico como la compraventa o la permuta.

En conclusión se hace necesario comprender que las empresas inmobiliarias son entidades necesarias en la sociedad, ya que prestan un servicio de asesoría jurídica a las personas, específicamente la Inmobiliaria Multicasa Ltda., que tiene como objeto la administración y enajenación de bienes raíces, en las cuales se efectúan avalúos de las propiedades para determinar un valor monetario en el mercado, asimismo estas operaciones inmobiliarias se perfeccionan por medio de las relaciones contractuales antes mencionadas, teniendo principalmente como fin la elaboración de contratos en cuestiones de arrendamiento, compraventa y permuta de bienes.

## **1. OBJETIVOS**

### **1.1 OBJETIVO GENERAL**

- Brindar apoyo y constante asesoría jurídica en temas contractuales y avalúos relacionados con bienes inmuebles para fortalecer las actividades y servicios que forman parte de las funciones inmobiliarias en la Inmobiliaria Multicasa Ltda.
- Conocer y analizar la normatividad jurídica aplicable a los contratos y avalúos de bienes inmuebles destinados a vivienda urbana que son elaborados en la Inmobiliaria Multicasa Ltda.

### **1.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Desarrollar los mecanismos más efectivos para la gestión inmobiliaria con un servicio personalizado hacia los clientes que requieren una eficiente e integral respuesta en el mercado inmobiliario.
- Realizar asesorías en temas jurídicos que guarden relación con los contratos de arrendamiento, compraventa y permuta de bienes inmuebles, fortaleciendo el desarrollo de las actividades inmobiliarias, ya que estas se fundamentan en una gestión eficaz de los asesores en el mercado actual.
- Participar en avalúos de bienes raíces para determinar el valor catastral y la estimación precisa del valor comercial, los cuales se caracterizan según el uso, el lugar y el mercado teniendo fundamentos especializados jurídicamente para la venta o financiamiento del bien lo que asegura ya da garantía a esta institución.
- Asistir legalmente a la inmobiliaria en la redacción, verificación y corrección de los documentos y cláusulas que se realicen en la entidad respecto a cada caso particular, ya que para una buena administración de los bienes raíces es necesario que se resuelvan las peticiones solicitadas por las personas interesadas.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

**Figura 1.** Logotipo de la Inmobiliaria MULTICASA LTDA.



### 2.1 RESEÑA HISTORICA<sup>1</sup>

Inmobiliaria Multicasa Ltda., se encuentra localizada actualmente en la carrera 36 Numero 54 - 86 en la ciudad de Bucaramanga en el departamento de Santander, es una sociedad constituida por el señor Jorge Enrique Gómez Ordoñez por escritura pública número 00292 el 02 de febrero de 2007 en la notaria 10 del circulo notarial de Bucaramanga, e inscrita en la cámara de comercio el 07 de febrero de 2014 bajo el número 69725 del libro 9 con Número de Identificación Tributaria (NIT) 900132571.

La creación de la institución surgió con el propósito de crear una empresa familiar del señor Jorge Enrique Gómez Ordoñez junto con sus tres de sus hijos con un capital de (\$ 15.000 .000) quince millones de pesos en total para la inversión, con el objetivo de que la empresa desempeñara las actividades de asesoría en temas de compraventa, arrendamientos, permutas y avalúos de bienes inmuebles localizada inicialmente en el centro comercial tercera etapa oficina 401 barrio cabecera de Bucaramanga, posteriormente se trasladaron a su nueva dirección

---

<sup>1</sup> Información suministrada por Inmobiliaria Multicasa Ltda.

donde actualmente prestan atención a sus clientes con un horario de lunes a viernes de 8:00 am a 12:00 mm y de 2: pm, a 6:00 pm debido principalmente a la gran demanda de sus servicios y crecimiento de la inmobiliaria.

El representante legal de la institución es el señor Jorge Enrique Ordoñez Suarez y la responsabilidad de los socios se limita al monto de sus aportes puesto que la inversión fue en montos diferentes para cada socio. Actualmente se encuentra conformada por cuatro accionistas que a continuación se nombran: Jorge Enrique Ordoñez Gómez, Natalia Suarez Hernández, Leonardo Enrique Suarez y Carlos Andrés Pérez.

Adicionalmente la junta directiva está conformada por el gerente general de la Inmobiliaria Multicasa Ltda. el señor Jorge Enrique Ordoñez Suarez y el suplente en el caso de que el gerente general no pueda asistir o presentarse a alguna junta o representación de la empresa es el señor Leonardo Enrique Suarez.

## **2.2 SITUACIÓN ACTUAL<sup>2</sup>**

Es una institución reconocida por sus clientes por su solidez económica, experiencia, responsabilidad, honestidad y eficiencia en la prestación de servicios, igualmente abanderados en la innovación, desarrollo tecnológico y económico de nuestra región, impulsando cada día una mejor calidad de vida.

Sin lugar a dudas una de las grandes fortalezas de la Inmobiliaria Multicasa Ltda., radica en que es una empresa familiar y que dispone de un grupo de trabajo que se caracteriza por su responsabilidad y alto grado de compromiso en la prestación de servicios inmobiliarios.

Así mismo para ofrecer un mejor servicio a los clientes Inmobiliaria Multicasa Ltda. se encuentra afiliada a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, la cual labora por medio de un perito evaluador certificado con algunas aseguradoras del país logrando una mejor actividad inmobiliaria respecto a los bienes inmuebles.

---

<sup>2</sup> Información suministrada por Inmobiliaria Multicasa Ltda.

## **2.3 ASPECTOS INSTITUCIONALES<sup>3</sup>**

### **2.3.1 PRINCIPIOS CORPORATIVOS**

Inmobiliaria Multicasa Ltda., es una empresa del sector inmobiliario, que ofrece servicios de intermediación y asesoría jurídica en temas de arrendamientos, compraventas, permutas y elaboración de avalúos de bienes inmuebles. Buscamos ofrecer un servicio con altos niveles de calidad, con el propósito de satisfacer las necesidades de nuestros clientes, basándonos en un personal altamente calificado con experiencia para lograr una excelente trayectoria en el mercado inmobiliario.

### **2.3.2 MISIÓN**

Inmobiliaria Multicasa Ltda. es una empresa Santandereana del sector inmobiliario responsable, con un alto grado de liderazgo en la prestación de servicios inmobiliarios y avalúos de bienes inmuebles, brindando una asesoría eficaz y oportuna orientada a la satisfacción de nuestros clientes, basados en la honestidad, profesionalismo y experiencia; encaminados a un crecimiento constante, contribuyendo cada día al crecimiento y desarrollo de nuestra región.

### **2.3.3 VISIÓN**

Inmobiliaria Multicasa Ltda. Es una empresa que para el año 2020 desea proyectarse como una de las Inmobiliarias más importantes de la ciudad, con un crecimiento constante en la captación de inmuebles, reconocida por nuestros clientes por nuestra solidez económica, experiencia, responsabilidad, honestidad y eficiencia en la prestación de servicios, igualmente abanderados en la innovación, desarrollo tecnológico y económico de nuestra región, impulsando cada día una mejor calidad de vida.

---

<sup>3</sup> Información suministrada por Inmobiliaria Multicasa Ltda.

## **2.4 OBJETIVOS DE LA EMPRESA<sup>4</sup>**

La Inmobiliaria Multicasa Ltda., consciente de la confianza depositada por nuestros clientes nos sentimos día a día más comprometidos en el mejoramiento y calidad de nuestros servicios, brindando honestidad, excelencia y eficiencia en la labor encomendada.

Estamos comprometidos con el desarrollo del sector inmobiliario en todas sus áreas, contamos con un grupo de profesionales altamente calificados, dotados de un alto grado de responsabilidad y honestidad; con miras a brindar una asesoría oportuna y eficaz, llenando las expectativas del mercado; teniendo como objetivo principal la satisfacción de las necesidades de nuestros clientes.

## **2.5 ACTIVIDADES DE LA INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.<sup>5</sup>**

Inmobiliaria Multicasa Ltda. desarrolla gran variedad de actividades en el sector inmobiliario ofreciendo servicios de asesoría para fijar el canon de arrendamiento de acuerdo a las condiciones del sector y a las necesidades del mercado, realiza promoción de los inmuebles destinados para arriendo, en la cartelera de la inmobiliaria, en el periódico de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander o en Vanguardia Liberal, en la página Web y físicamente en el inmueble.

También brinda acompañamiento de un asesor de la inmobiliaria a los interesados en tomar en arriendo los inmuebles y por último trabaja con la aseguradora El Libertador y Fianza Crédito Inmobiliario S.A. en el estudio de los documentos presentados por los arrendatarios. Esto garantiza el cumplimiento a los propietarios.

### **OTROS SERVICIOS:**

---

<sup>4</sup> Información suministrada por Inmobiliaria Multicasa Ltda.

<sup>5</sup> <http://www.inmobiliariamulticasa.com.co/home/index.php/servicios>. [En línea]. [Citado el 05 de noviembre de 2014].

Inmobiliaria Multicasa Ltda., además de sus principales actividades ofrece otros servicios complementarios a sus clientes con el fin de lograr la satisfacción de cada una de las necesidades de las personas que solicitan sus servicios , tales como:

- La Instalación de avisos en el inmueble para ser promovido, asesoría para la venta, con el fin de ofrecer la mejor opción de negocio.
- Promoción del inmueble en el periódico local y en la página Web, sin ningún costo, análisis de las condiciones del mercado para ofrecer la estimación comercial que permita realizar un buen negocio.
- Asesoría técnica y financiera a los afiliados.
- Soporte de recuperación y cobro de cartera corriente por venta de bienes inmuebles.
- Asesoría a (CAVIPETROL) en futuros convenios de vivienda en ventas.

## **2.6 EXPERIENCIA DE LA EMPRESA<sup>6</sup>**

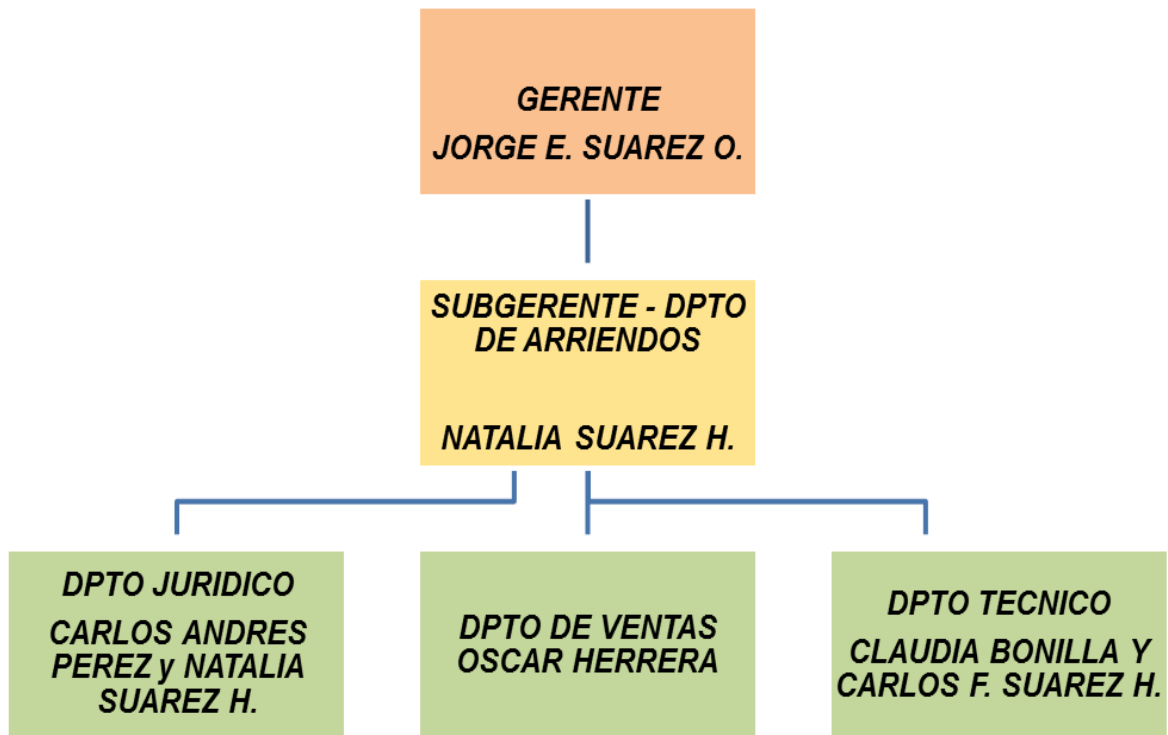
La Inmobiliaria Multicasa Ltda., se encuentra en el mercado inmobiliario desde hace 8 años y además cuenta con la experiencia de más de veinte años del Señor JORGE ENRIQUE SUAREZ ORDOÑEZ, quien se desempeñó primero como fundador y socio de la INMOBILIARIA ASECASA LTDA y ahora como gerente, representante legal y socio de la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA., su experiencia en el mercado es un aval de seguridad y cumplimiento de los servicios que la inmobiliaria ofrece.

---

<sup>6</sup> Información suministrada por Inmobiliaria Multicasa Ltda.

## 2.7 ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA<sup>7</sup>

**Figura 2.** Organigrama General de la Inmobiliaria MULTICASA LTDA.



## 3. MARCOS DE REFERENCIA

### 3.1 MARCO DE ANTECEDENTES JURIDICOS

Para el desarrollo de la práctica jurídica empresarial en la inmobiliaria Multicasa Ltda., se hace necesaria realizar una búsqueda y compilación de normas que regulen los aspectos civiles de los inmuebles y las relaciones de los principales contratos que se desarrollan en el mercado, que tiene como propósito el desarrollo de las voluntades generando derechos y obligaciones a la luz del derecho.

<sup>7</sup> Información suministrada por Inmobiliaria Multicasa Ltda.

- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1991**

Como norma fundamental la constitución política es la norma suprema de un estado de derecho, es la base del ordenamiento jurídico colombiano y tiene como fin establecer los límites y relaciones entre los poderes soberanos y los ciudadanos, además direcciona el comportamiento de las personas para que exista bienestar y armonía, así mismo este compendio de normas está encargado de regular los principales derechos del ser humano, tanto los fundamentales, como los derechos económicos sociales y culturales.

Es así que el derecho a la propiedad es indispensable en cualquier sociedad, puesto desarrolla la interacción entre individuos, activa el comercio y atribuye a su titular la capacidad de disponer del bien según las facultades que le atribuya la ley para gozar de ellas y así disponer de él cuando sea necesario, por su importancia se encuentra estipulado en el **artículo 58** de la constitución política haciendo hincapié principalmente en las garantías de este derecho en el cual: *“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.”*<sup>8</sup>

- **CODIGO CIVIL COLOMBIANO**

Por su parte, El código civil colombiano es un conjunto de normas ordenado y sistematizado de derecho privado que tiene como objeto regular las relaciones de las personas físicas y jurídicas, subdividiéndose las personas jurídicas en públicas y privadas dependiendo de la procedencia de su capital, las actividades que desarrollen y el sector donde se desempeñen, además este compendio reglamenta los derechos de las personas, de las cosas y las obligaciones en las diferentes clases de contratos que se desarrollan en las principales actividades de carácter civil.

---

<sup>8</sup> CONSTITUCIÓN POLITICA DE 1991. ASAMBLEA CONSTITUYENTE. Artículo 58.22 p

Específicamente respecto a los derechos de propiedad privada y sus principales características el código civil desarrollo en el libro II llamado “**De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce**”, una relación de la definición, además de la estructura y la clasificación de los bienes que desarrolla y aplica en la normatividad Colombiana.<sup>9</sup>

- **CODIGO DE COMERCIO COLOMBIANO**

Por otra parte el código de comercio al ser un sistema de normas ordenado y unitario que regula el derecho mercantil, principalmente las relaciones mercantiles que se desarrollan entre los individuos necesariamente han de ser relativas al flujo de las actividades económicas que a diario surgen en el mercado y que por supuesto regula la conducta humana en hechos y negocios vinculados al comercio.

Igualmente es indispensable establecer que entre las principales relaciones comerciales encontramos el contrato de compraventa y el contrato de arrendamiento de local comercial, que son vínculos contractuales que adquieren a diario los particulares como un acuerdo de voluntades que tiene unas obligaciones en virtud del mismo, los cuales se encuentran regulados en el libro IV CUARTO llamado de “**De las obligaciones y los contratos mercantiles**”, haciendo mención a las definiciones , principios y principales obligaciones del contrato, mientras que el contrato de arrendamiento se encuentra estipulado en el libro III llamado “ **De los bienes mercantiles**” .<sup>10</sup>

- **CODIGO GENERAL DEL PROCESO**

En la normatividad además se encuentra el código general del proceso recientemente expedido, el cual es un sistema de normas que tiene como objetivo regular las actividades procesales en temas como el civil, comercial, familia y agrario, asimismo esta norma reglamente los procedimientos y etapas procesales

---

<sup>9</sup> COLOMBIA. Ley 57 de 1887.Código civil. Artículos 653- 663. 96-98 p.

<sup>10</sup> COLOMBIA. EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. Decreto 410 (27, marzo, 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1971.no. 33.339.

a seguir en un determinado asunto, como serían los temas civiles respecto a las obligaciones y acciones comunes de las personas, entre otros, en las cuales menciona las características del nuevo sistema de oralidad para agilizar los procesos y regular la normativa aplicable.

- **LEY 675 DE 2001**

Adicionalmente respecto a las normas jurídicas que son dictadas por el legislador (ley), en materia de bienes y asuntos inmobiliarios la ley 675 de 2001 llamada ley de propiedad horizontal es un gran instrumento debido a que tiene como propósito regular esta forma especial de dominio, puesto que en ella concurren todos los derechos de propiedad exclusiva de los bienes privados de copropiedad sobre un terreno y los demás bienes comunes con el fin de garantizar los derechos de convivencia pacífica como la seguridad y la convivencia social.<sup>11</sup>

- **LEY 820 DE 2003**

Desde otra perspectiva de los bienes y sus relaciones jurídicas la ley 820 de 2003 tiene como objeto regular todos los criterios necesarios para la realización de los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos que tengan como destino la vivienda y el desarrollo de los derechos de las personas respecto a la vivienda digna y la propiedad.<sup>12</sup>

Además esta ley define los conceptos de contrato de arrendamiento ,establece las formalidades exigidas para el perfeccionamiento del contrato , las obligaciones de las partes tanto arrendador, como arrendatario, las respectivas prohibiciones del inmueble relacionadas con el subarriendo y sección del contrato , las posibles sanciones si se incurre en una causal de conformidad con la ley, mientras que por otro lado hace mención a los cánones de arrendamiento y finalmente hace referencia a las diversas causales de terminación del contrato de arrendamiento,

---

<sup>11</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675. (03, agosto, 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001.no. 44.509.

<sup>12</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 820 (10, julio, 2003). Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2003.no. 45244. 719 p.

todas estas de primordial importancia para la aplicación de la normatividad civil en este campo.

- **LEY 1673 DE 2013**

En el temas de los avalúos la ley 1673 de 2013 es una norma reciente que tiene como propósito la regulación de las actividades del evaluador y sus características conforme a la legislación Colombiana, puesto que establece las competencias y obligaciones del avaluado para prevenir los riesgos sociales de engaño de la propiedad hacia los compradores, vendedores o el mismo estado , así como el reconocimiento de las actividades de los evaluadores en la valuación de los bienes que debe estar realizada conforme a derecho para generar equidad entre las personas y el estado.<sup>13</sup>

También examina los temas relacionados con el avalúo realizando su definición, clasificación y los cuales están orientados para el cumplimiento apropiado de las actividades de los evaluadores, así como los requisitos, competencias e inhabilidades del evaluador, también hace determinación de las sanciones en las cuales puede incurrir un evaluador.

### **3.2 MARCO TEORICO**

La doctrina como un sistema de creencias sobre un área del conocimiento ha desarrollado en materia civil varias escuelas fundamentadas en sus posiciones y respectivas características, entre las mas importantes del derecho inmobiliario se encuentran el contrato de compraventa, el contrato de arrendamiento y por último la permuta.

- **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Respecto al contrato de arrendamiento el **Derecho Romanista** establecía en sus orígenes que el arrendamiento podía ser de cosas, obras o servicios, y otros

---

<sup>13</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 1673. (19, julio, 2013). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.1-12 p

apuntan a que la terminología nació probablemente en hipótesis referentes a obras del Estado y que de allí pasó al derecho privado.<sup>14</sup>

Asimismo **el Derecho Inglés y Derecho Germano** sentaron sus bases para complementar el contrato de arrendamiento del derecho romano, al grado de no admitirse en la actualidad el arrendamiento perpetuo, pues a partir de la Revolución francesa se modificó esta situación.

La Influencia del Código Napoleón en la legislación de casi todos los países occidentales fue favorable al arrendador, pero posteriormente después del Código Civil suizo de las obligaciones, se modificó la legislación para hacerla imparcial, inclinándose incluso en favor del arrendatario, características muy importantes de la reglamentación de este contrato y en los países europeos, después de la segunda guerra mundial, se aprobó una legislación de carácter excepcional y temporal que decretó entre otras cosas la moratoria de las rentas y la prórroga de los contratos, incluso se crearon comisiones arbitrales para juzgar ante tribunales especiales los problemas de alquileres.

- **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

**En el Derecho Romano** la compraventa no es otra cosa que el compromiso de transferir la propiedad de una cosa contra el compromiso de entregar el precio. Esta distinción entre el contrato y la transferencia de la propiedad es válida, inclusive, en la compraventa manual.<sup>15</sup>

Mientras que en **el Derecho Francés e Italiano** el contrato de compraventa ha llegado a lo que puede considerarse la última etapa de esta evolución referida a la transferencia del dominio, la cual se produce en el momento que se cumpliera la condición, por más que el vendedor debía hacer la tradición de la cosa en ese mismo instante.

---

<sup>14</sup> Contratos civiles. [En línea]. <http://iuscontratosmx.blogspot.com/2007/03/el-arrendamiento.html> [Citado 05 de Diciembre de 2014]

<sup>15</sup> Enciclopedia Jurídica. Edición 2014. [En línea]. <http://www.encyclopediajuridica.biz14.com/d/compraventa/compraventa.htm> [Citado el 05 de noviembre de 2014]

Y en las demás legislaciones se ha seguido al sistema Romano, estableciendo que el contrato de compraventa es bilateral porque implica obligaciones para ambas partes, además es consensual porque produce sus efectos por el solo hecho del consentimiento y sin necesidad de la entrega de la cosa o el precio, no es formal, aun en el caso de que tenga por objeto la transmisión de inmuebles, la escritura pública exigida es un requisito de la transferencia del dominio, pero no del contrato en sí, que puede ser válidamente celebrado en instrumento privado, además el contrato es oneroso ya que requiere un precio y por último es tiene como característica que es conmutativo porque es de su naturaleza que los valores intercambiados (cosa y precio) sean equivalentes.

- **CONTRATO DE PERMUTA**

La permuta en **el Derecho Romano** era considerada como un contrato innominado, tenía como objeto el intercambio de la cosa, el objeto o el derecho, era real a diferencia de la venta que era consensual y se perfeccionaba con la entrega de la cosa y el que había cumplido con ello sólo podía demandar la cosa permutada o la devolución de lo que había entregado.<sup>16</sup>

**La Escuela de los Sabinianos**, fue una institución desarrollada en Roma, que pretendió establecer que la permuta debía subsumirse dentro de la compraventa, puesto que en principio no debía haber ningún obstáculo para que el precio consistiera propiamente en dinero o en cualquier otro objeto, o parte en dinero y parte en cosas.

Sin embargo surgió **la escuela de los Proculyanos**, la cual veló principalmente por las características de este contrato que fue el primero en aparecer en la historia llamado también como “trueque”, por lo que Justiniano, reconociendo su antigüedad y rasgos diferentes decidió sancionar la tesis de la separación.

---

<sup>16</sup> BARTER.EL CONTRATO DE PERMUTA COMERCIAL.79p.  
[http://books.google.com.co/books?id=EDoAygKPOhkC&pg=PA387&lpg=PA387&dq=doctrina+de+la+permuta&source=bl&ots=S-K2l4r\\_HJ&sig=AkMdKcG0rtR6YEx\\_uZtk85QASts&hl=es&sa=X&ei=Th3IU56aBZHnsASF74KABA&ved=0CEcQ6AEwCA#v=onepage&q=doctrina%20de%20la%20permuta&f=false](http://books.google.com.co/books?id=EDoAygKPOhkC&pg=PA387&lpg=PA387&dq=doctrina+de+la+permuta&source=bl&ots=S-K2l4r_HJ&sig=AkMdKcG0rtR6YEx_uZtk85QASts&hl=es&sa=X&ei=Th3IU56aBZHnsASF74KABA&ved=0CEcQ6AEwCA#v=onepage&q=doctrina%20de%20la%20permuta&f=false)

Desde entonces, los Códigos consignan un precepto general, por virtud del cual deben tenerse en cuenta las reglas de la compraventa en el tratamiento jurídico de este contrato, tal y como se establece en el código civil colombiano,

Posteriormente en la Edad Media y en **el Derecho Español** la permuta entre sus principales características ya era considerada consensual, carácter que subsiste actualmente en la legislación y que es aceptado uniformemente por la doctrina en general.

### **3.3 MARCO CONCEPTUAL**

Para el desarrollo de la presente práctica jurídica empresarial se hace necesaria la comprensión de los siguientes conceptos:

- **PROPIEDAD**

Inicialmente tenemos el concepto de propiedad, el cual describe el derecho o facultad que tienen de los seres humanos para tomar posesión de una determinada cosa. Desde el plano jurídico, la propiedad es una noción que engloba la facultad directa en relación a un bien, concediendo a su dueño o titular el derecho de disponer sin restricciones del objeto adquirido o apropiado para tener utilidades en el uso, goce y usufructo teniendo como limitaciones aquellas que pueda imponer la ley.<sup>17</sup>

- **BIEN INMUEBLE**

Asimismo la definición de bien inmueble o finca o bien raíz también es indispensable y hace mención a las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras, o que se adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, las casas y veredas. Los Bienes Inmuebles son aquellos elementos de la naturaleza, que no pueden trasladarse de forma inmediata de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro porque responde al concepto de fijeza y entre las

---

<sup>17</sup> Concepto Jurídico Apuntes de derecho. [En línea]. <http://definicionlegal.blogspot.com/2012/06/la-propiedad.html> [Citado el 05 de noviembre de 2014]

características principales de los inmuebles se encuentran el registro del bien y la posibilidad de darlo en garantía hipotecaria .<sup>18</sup>

- **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Adicionalmente respecto a los contratos relacionados con los inmuebles se encuentra el de arrendamiento, muy conocido en asuntos civiles, el cual es un contrato en que prevalece la voluntad y en que las dos partes se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y el segundo a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.<sup>19</sup>

En materia comercial 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 un precio por el goce de ese bien.<sup>20</sup>

- **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

El contrato de promesa de compraventa se define como un tipo de contrato mediante el cual una parte se compromete a vender y la otra se compromete a comprar un bien raíz determinado. En ella se establece el plazo para materializar la compraventa, condiciones y multas en caso de desistimiento por alguna de las partes interesadas. Usualmente, tanto el vendedor como el comprador dejan una garantía con el propósito de demostrar su interés en concretar la promesa. Siempre se debe realizar ante Notario Público.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> COLOMBIA. Ley 57 de 1887. Código civil. Artículo 656. 96 p.

<sup>19</sup> COLOMBIA. Ley 57 de 1887. Código civil. Artículo 1915. 360 p.

<sup>20</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003). por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2003. no. 45244. Artículo 2. 719 p.

<sup>21</sup> Subsidio. Cl es un publicación de Ues Comunicaciones S.A.. [En línea]. [http://www.subsidio.cl/vendedores/que\\_es\\_una\\_promesa\\_de\\_compraventa\\_para\\_que\\_sirve/94/#axzz3KJiWo8m9](http://www.subsidio.cl/vendedores/que_es_una_promesa_de_compraventa_para_que_sirve/94/#axzz3KJiWo8m9) [Citado el 05 de diciembre de 2015]

- **CONTRATO DE PERMUTA**

Igualmente se encuentra el contrato de permuta, el cual consiste en el intercambio que se hace de una cosa por otra y si el valor de un objeto es mayor que el otro podrá adicionarse el valor faltante en dinero u otra cosa que sumen el mismo precio. Son susceptibles de este contrato todas las cosas que puedan venderse, y podrá venderse todas las cosas corporales, o incorporales cuya venta no esté prohibida por la ley.

La permuta se encuentra regulado en del código civil Colombiano como un contrato de características especiales, sin embargo este último nos remite a las normas aplicables en materia de la compraventa, aclarando que se aplicaran en todo lo que no sea contrario a la naturaleza del contrato.<sup>22</sup>

- **AVALUO**

Por último se deberá hacer mención a la definición de avalúo que es la estimación del valor comercial de un inmueble o bien raíz reflejado en cifras monetarias (moneda nacional vigente) por medio de un dictamen técnico que generalmente se elabora en un documento, el cual tiene como características la imparcialidad y la especialidad. Además el avalúo contiene información de las propiedades físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble como el tamaño, calidad de la construcción, la ubicación, entre otras.<sup>23</sup>

- **AVALUADOR**

---

<sup>22</sup> COLOMBIA. Ley 57 de 1887. Código civil. Artículos 1955-1958.368 p.

<sup>23</sup> VALUAINM S.A. Avalúos. [En línea].  
<http://www.avaluosinmobiliarios.com.mx/Aval%C3%BAosInmobiliarios/Qu%C3%A9esunaval%C3%BAo.aspx> [Citado el 05 de febrero de 2015]

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.<sup>24</sup>

- **LONJA INMOBILIARIA**

La Lonja Inmobiliaria vela por la capacitación, orientación y participación del gremio de los arquitectos avaluadores y peritos avaluadores, con el fin de lograr el desarrollo de una actividad inmobiliaria y valuatoria altamente calificada y estructurada para ofrecer demanda y oferta de bienes muebles e inmuebles y diferentes servicios anexos a esta actividad.<sup>25</sup>

#### **4. METODOLOGIA**

Se realizara un análisis de la normatividad vigente en Colombia respecto a los temas inmobiliarios, la cual está compuesta por leyes, decretos y códigos, que tienen como propósito la aplicación del derecho positivo para resolver asuntos contractuales u ofrecer asesoría jurídica de los bienes inmuebles en el mercado.

Asimismo, se estudiaran las principales clasificaciones de los contratos desarrollados en la actividad inmobiliaria, con el objetivo de conocer sus características, sus fundamentos legales y su aplicación para cada situación en particular, teniendo como base las implicaciones que surgen de las obligaciones contractuales.

Y por último se examinaran los principales marcos conceptuales y jurídicos de los contratos de bienes inmuebles, con el propósito de elaborar una compilación jurídica, además de conocer los fundamentos jurídicos de los avalúos que se

---

<sup>24</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 1673. (19, julio, 2013). Artículo 3. Por la cual la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

<sup>25</sup> SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS. BOGOTÁ D.C. Y CUNDINAMARCA. 2012. [En línea]. [http://www.scabogota.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=65&Itemid=106](http://www.scabogota.org/index.php?option=com_content&view=article&id=65&Itemid=106) [Consultado el 05 de febrero de 2015]

realizan a los bienes raíces, los cuales tienen como fin determinar la estimación económica y el uso en el sector urbano o rural del bien inmueble.

#### **4.1 DESARROLLO DE LA PRÁCTICA EMPRESARIAL**

El desarrollo de la práctica jurídica empresarial en la Inmobiliaria Multicasa Ltda. Inicio el 01 de octubre de 2014 y finalizo el 30 de enero de 2015, en la cual estude la normatividad jurídica y realice la revisión y elaboración de algunos contratos y avalúos de la inmobiliaria.

Inicialmente se nombró a la doctora Laura Cristina Jácome de Pinzón, Abogada especialista en derecho civil, docente de la escuela de derecho y ciencias políticas de la Universidad Industrial de Santander y asesora jurídica en derecho privado del consultorio jurídico de la universidad Industrial de Santander .

Además se nombró como tutora del proyecto a la doctora Natalia Suarez Hernández, abogada especialista en derecho comercial de la Universidad Externado de Colombia y actualmente es directora del departamento jurídico de la Inmobiliaria Multicasa Ltda.

La práctica jurídica empresarial la realice con la colaboración, apoyo y asistencia jurídica de estas dos excelentes abogadas, quienes guiaron mi proceso teórico y práctico del proyecto de grado, a través de reuniones presenciales o por medio de correo electrónico siempre con la disposición de responder mis inquietudes.

Las actividades realizadas en la práctica se fundamentaron en un cronograma mensual de cuatro fases, la cual iniciaba con la capacitación, análisis y lectura de leyes respecto al tema de cada mes, en la segunda y tercera fase se realizó el apoyo jurídico y legal en la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda., y para finalizar en la cuarta fase se realizaron contratos o avalúos según el cronograma mensual bajo la revisión y acompañamiento de la doctora Natalia Suarez Hernández.

En el primer mes de la practica en octubre de 2014 en la Inmobiliaria Multicasa Ltda., se fueron estudiando la normas aplicables al tipo de contrato, como el código civil, código de comercio y algunas leyes, también se examinaron los

elementos esenciales que integran el contrato de arrendamiento específicamente el de vivienda urbana, en los cuales realice la revisión, asesoría jurídica y actualización de la normatividad aplicable a las cláusulas del mismo.

Además elabore contratos de arrendamiento de vivienda urbana donde examine el objeto del contrato, la verificación de las partes y su identificación, los codeudores, el canon de arrendamiento, además de la administración en algunos casos, y las obligaciones pactadas en el mismo, así mismo como las demás cláusulas esenciales del mismo.

Así mismo durante el segundo mes de la práctica en Noviembre de 2014 en la Inmobiliaria Multicasa Ltda., se analizaron los contratos de promesa de compraventa de vivienda urbana para el cual se estudiaron los antecedentes y la historia de la compraventa según la normatividad vigente.

Igualmente se examinaron cada uno de los elementos esenciales que integran la promesa de compraventa de vivienda urbana, las principales características, en los cuales se realizó la revisión, asesoría jurídica y actualización de la normatividad aplicable al contenido y a las cláusulas del mismo en base a las normas civiles.

En la práctica se elaboraron contratos de promesa de compraventa de vivienda urbana donde se analizaron el objeto del contrato, la verificación de las partes, su identificación, el estado civil, los codeudores, el precio del contrato y la forma como se realizará el pago, el avalúo del bien inmueble, la fecha y el lugar en el cual se realizara la entrega del inmueble y las obligaciones pactadas en el mismo como las demás cláusulas esenciales

Además durante el tercer mes de la practica en Diciembre de 2014 en la Inmobiliaria Multicasa Ltda., se analizó el contrato de permuta de bienes inmuebles para el cual se estudiaron los antecedentes, su desarrollo a través del tiempo específicamente en el derecho romano hasta las normas actuales, tales como el código civil y algunas leyes que son aplicables a este tipo de contratos

Adicionalmente se examinaron los elementos que conforman el contrato de permuta, específicamente en los bienes inmuebles que se intercambian por otros,

estableciendo las principales características de los predios y sus linderos, su destinación, el sector social, el estrato, entre otras.

Se realizó la elaboración de algunos contratos de permuta donde se analizaron el objeto del contrato, la verificación de las partes, su identificación, los bienes que son objeto de intercambio de bienes inmuebles destinados a vivienda urbana, debido al sector de ubicación, el avalúo comercial, el precio del contrato y la forma como se realizará el pago, la fecha y el lugar en el cual se realizara la entrega del inmueble y las obligaciones pactadas en el mismo

Y por último durante el cuarto mes en Enero de 2015 en la Inmobiliaria Multicasa Ltda., se realizó el estudio de los avalúos de bienes inmuebles para el cual se estudiaron los antecedentes, sus principales características, requisitos de realización y factores que influyen en la elaboración de los documentos de los informes técnicos de los avalúos.

Además se examinaron cada uno de los factores que conforman los avalúos comerciales de los bienes inmuebles, estableciendo las principales características de los predios, sus linderos, su clase de uso, el lugar de ubicación, el estrato, el tiempo de uso, la instalación de servicios públicos domiciliarios, la calidad de los acabados, el estado de conservación de los mismos y los factores externos, y al establecer si es propiedad horizontal tener en consideración las zonas verdes, zona social, parqueaderos, juegos infantiles, edificaciones cercanas al bien que incrementan su valor comercial, tales como las vías de acceso, centros comerciales, el estado de las vías, zonas vehiculares, clínicas donde se examinan jurídicamente su influencia respecto al bien.

En la práctica se realizó acompañamiento de los avalúos de los inmuebles donde se analizaron cada una de las características de los bienes destinados a vivienda urbana, la información exacta y precisa del bien tales como sus linderos, número de matrícula, si es unifamiliar o multifamiliar según el número de viviendas, si es habitable o no, el estado en el que se encuentra el bien o el terreno donde se establecen los principales factores del avalúo, y su precio en el mercado actual.

## **4.2 CRONOGRAMAS DE ACTIVIDADES REALIZADAS**

Se realizaron cuatro cronogramas, cada uno con un tema mensual donde se describen principalmente las cuatro clases de actividades que se desarrollaran para llevar a cabo la práctica jurídica empresarial en la inmobiliaria.

**Tabla 1.** Cronograma de Actividades realizadas durante el primer mes en la práctica Jurídica Empresarial

ACTIVIDAD	Octubre de 2014 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO			
	1	2	3	4
Realizar Capacitación, análisis y lectura de leyes respecto a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana.				
Apoyar jurídica y legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Apoyar Legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Realizar contratos de arrendamiento de vivienda urbana bajo la revisión y el continuo acompañamiento de la doctora Natalia Suarez Hernández.				

**Tabla 2.** Cronograma de Actividades realizadas durante el segundo mes en la práctica Jurídica Empresarial.

ACTIVIDAD	Noviembre de 2014			
	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA			
	1	2	3	4
Realizar Capacitación, análisis y lectura de leyes respecto a los contratos de promesa de compraventa de vivienda urbana .				
Apoyar jurídica y legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Apoyar Legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Realizar contratos de promesa de compraventa de vivienda urbana bajo la revisión y continuo acompañamiento de la doctora Natalia Suarez Hernández.				

**Tabla 3.** Cronograma de Actividades realizadas durante el tercer mes en la práctica Jurídica Empresarial.

ACTIVIDAD	Diciembre de 2014			
	CONTRATO DE PERMUTA			
	1	2	3	4
Realizar Capacitación, análisis y lectura de leyes respecto a los contratos de permuta de los bienes inmuebles.				
Apoyar jurídica y legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Apoyar Legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Realizar contratos de permuta bajo la revisión y acompañamiento de la doctora Natalia Suarez Hernández.				

**Tabla 4.** Cronograma de Actividades realizadas durante el cuarto mes en la práctica Jurídica Empresarial.

ACTIVIDAD	Enero de 2015			
	AVALUOS			
	1	2	3	4
Realizar Capacitación, análisis y lectura de leyes respecto Al tema de avalúos y evaluadores de bienes inmuebles.				
Apoyar jurídica y legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Apoyar Legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Realizar trabajo de campo y avalúos bajo la revisión y acompañamiento de la doctora Natalia Suarez Hernández.				

## **5. INFORMES PRESENTADOS EN LA PRACTICA JURIDICA EMPRESARIAL**

En los informes presentados durante la práctica jurídica empresarial que se presentaron mensualmente se realizaron el estudio de los contratos de arrendamientos, promesas de compraventa, permutas y elaboración de avalúos de bienes inmuebles bajo la revisión y el continuo acompañamiento de la doctora Natalia Suarez Hernández en la Inmobiliaria Multicasa Ltda. A continuación los Informes de la Práctica Jurídica Empresarial presentados.

### **INFORME 1 DE LA PRACTICA JURIDICA EMPRESARIAL**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

El tema inmobiliario ha surgido hace muchos años a través de la adquisición de vivienda como respuesta a las necesidades de las personas para obtener un lugar donde refugiarse, creándose además la existencia de un vínculo jurídico con la propiedad del bien que es el fundamento del negocio jurídico.

Así mismo las inmobiliarias tienen como objeto la administración y enajenación de bienes inmuebles, las operaciones que desarrollan estas entidades se perfeccionan por medio de los negocios jurídicos, teniendo como función principal la realización de contratos en temas de arrendamiento, permuta y compra-venta de bienes.

Para desarrollar la asesoría y asistencia jurídica en la elaboración de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana en la inmobiliaria se realizó un arduo estudio de las leyes, decretos y demás normas que le son aplicables al asunto, con el fin de profundizar los conocimientos acerca del mercado inmobiliario y actualizar los saberes existentes.

También se hace necesario conceptualizar detalladamente el contrato de arrendamiento, profundizando en sus características, elementos o requisitos de validez, clases de contratos y obligaciones tanto de los arrendadores como de los arrendatarios para determinar las clases de terminación de este tipo de contratos, debido principalmente a que abarca una gran parte del mercado.

De lo anterior cabe resaltar que para profundizar en el tema de los contratos de arrendamiento urbano se debe analizar no solo la normatividad, sino también

cada una de las cláusulas que lo conforman con el fin de lograr un contrato exclusivo para cada persona según sus necesidades y expectativas, logrando que el cliente se sienta satisfecho con el servicio que presta la inmobiliaria.

Por lo tanto se hace imprescindible desarrollar estrategias que brinden asesoría jurídica confianza y diligencia a las personas que requieren los servicios inmobiliarios, concluyendo que debido al gran mercadeo que existe para realizar las gestiones e intermediación de arrendamientos, compraventa y avalúos de los bienes raíces es importante que la entidad ofrezca alternativas que le sean llamativas al cliente para escoger a ese establecimiento específico respecto a los otros en el mercado.

## **2. OBJETIVO GENERAL**

- Brindar apoyo y constante asesoría jurídica en temas contractuales relacionados con bienes inmuebles para fortalecer las actividades y servicios que forman parte de las funciones inmobiliarias en la inmobiliaria MULTICASA LTDA.

## **3. OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Estudiar la normatividad vigente relacionada con los contratos de arrendamiento de vivienda con el fin de fortalecer las bases jurídicas que son el fundamento de dichos acuerdos.
- Determinar las características que predominan en los contratos de arrendamiento de vivienda mediante un análisis del contenido de los mismos para integrar los conocimientos en el área.
- Realizar asesorías en temas jurídicos que guarden relación con los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, específicamente la revisión de las cláusulas contractuales para fortalecer el desarrollo de las actividades inmobiliarias.

- Desarrollar los mecanismos más efectivos para la gestión de los contratos arrendamientos de vivienda para garantizar un servicio personalizado hacia los clientes fundamentados en una gestión eficaz de los asesores en el mercado inmobiliario actual.
- Asistir legalmente a la inmobiliaria en la redacción, verificación y corrección de los documentos y cláusulas que se realicen en la entidad respecto a cada contrato de arrendamiento de vivienda para una buena administración de los bienes raíces.

#### **4. CONSIDERACIONES JURIDÍCAS**

- **PROPIEDAD**

Inicialmente tenemos el concepto de propiedad, el cual describe el derecho o facultad que tienen de los seres humanos para tomar posesión de una determinada cosa. Desde el plano jurídico, la propiedad es una noción que engloba la facultad directa en relación a un bien, concediendo a su dueño o titular el derecho de disponer sin restricciones del objeto adquirido o apropiado para tener utilidades en el uso, goce y usufructo teniendo como limitaciones aquellas que pueda imponer la ley.<sup>26</sup>

- **BIEN INMUEBLE**

Asimismo la definición de bien inmueble o finca o bien raíz también es indispensable y hace mención a las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras, o que se adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, las casas y veredas.

Los Bienes Inmuebles son aquellos elementos de la naturaleza, que no pueden trasladarse de forma inmediata de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro porque responde al concepto de fijeza y entre las características principales de los

---

<sup>26</sup> Concepto Jurídico Apuntes de derecho. [En línea]. <http://definicionlegal.blogspot.com/2012/06/la-propiedad.html> [Citado el 05 de noviembre de 2014]

inmuebles se encuentran el registro del bien y la posibilidad de darlo en garantía hipotecaria.<sup>27</sup>

- **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El contrato de arrendamiento se encuentra conceptualizado en la ley 820 de 2003, la cual establece que 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.<sup>28</sup>

### **CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El contrato de arrendamiento está caracterizado principalmente los por los siguientes criterios:<sup>29</sup>

- **Contrato típico:** Puesto que ha sido reglamentado por la ley.
- **Nominado:** Puesto que el código civil y la ley se encargan de calificarlo.
- **Bilateral:** En la medida en que de él emanan obligaciones para ambas partes, debido a que ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y el goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado.

---

<sup>27</sup> COLOMBIA. Ley 57 de 1887. Código civil. Artículo 656. 96 p.

<sup>28</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003). Artículo 2. Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2003. no. 45244. 719 p.

<sup>29</sup> PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR VIVIANA DEL VALLE VELASQUEZ, BEIMAR AUGUSTO MOSQUERA CALIMEÑO Y MARÍA ISABEL AGUDELO PEÑA. [En línea]. [http://principalescontratosciviles.wikispaces.com/CONTRATO+DE+ARRENDAMIENTO+\(GENERALIDADES\)+POR+VIVIANA+DEL+VALLE+VELASQUEZ,+BEIMAR+MOSQUERA+CALIME%C3%91O+Y+MARIA+ISABEL+AGUDELO+PE%C3%91A](http://principalescontratosciviles.wikispaces.com/CONTRATO+DE+ARRENDAMIENTO+(GENERALIDADES)+POR+VIVIANA+DEL+VALLE+VELASQUEZ,+BEIMAR+MOSQUERA+CALIME%C3%91O+Y+MARIA+ISABEL+AGUDELO+PE%C3%91A) [Citado el 05 de noviembre de 2014].

- **Consensual.** Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad este revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.
- **Oneroso:** Pues para los contratantes hay gravamen y beneficio, puesto que tanto el arrendador como el arrendatario persigue utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.
- **Conmutativo:** Pues las obligaciones a cargo de las partes se miran como equivalentes, es decir, se presume que hay armonía entre ellas, que el canon coincide con el justo valor del goce del bien prestado.
- **Generador de obligaciones principales:** Las cuales no necesitan de la existencia de otras para subsistir; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual.
- **De ejecución sucesiva.** El contrato se realiza periódicamente, y, con posterioridad, las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento.
- **Es de contraprestaciones:** En el cual hay cierto antagonismo entre el goce de la cosa y el canon.
- **Es de forma libre:** Por regla general.
- **Es de sujeto universal:** Pues todas las personas lo pueden celebrar.
- **Es definitivo:** En tanto las relaciones y las situaciones jurídicas que de él surgen no requieren de un nuevo contrato para consolidarse.
- **Y no es traslativo de dominio:** En tanto que de él no surge obligaciones de transferir unos bienes por un precio.

## REQUISITOS DE VALIDEZ

Los requisitos del contrato de arrendamiento de vivienda urbana son los esenciales de un contrato, entre los que tenemos los siguientes:<sup>30</sup>

- **Capacidad.** Que las partes contratantes sean legalmente capaces, es decir, que tengan capacidad legal para poder obligarse.
- **Consentimiento.** Que se dé el consentimiento y este se encuentre libre de vicio, es decir, que de manera libre y espontánea se dé la aceptación.
- **Objeto.** es necesario, que recaiga sobre un objeto lícito, es decir, que no sea contra las leyes.
- **Causa lícita.** es necesario, que recaiga sobre una causa lícita, es decir, que la finalidad del sujeto para contraer la obligación sea lícita.

## FORMALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

Las formalidades del contrato de arrendamiento establecen que el contrato para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:<sup>31</sup>

- 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;

---

<sup>30</sup> COLOMBIA. Ley 57 de 1887. Código civil. Artículo 1502 .274 p.

<sup>31</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003).Artículo 3. Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2003.no. 45244. 720 p.

- 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

## **CLASIFICACIÓN**

Los contratos de arrendamiento de vivienda urbana se clasifican de la siguiente forma, cualquiera que sea la estipulación al respecto:<sup>32</sup>

- a) Individual.** Siempre que una o varias personas naturales recidan para su albergue o el de su familia, o el de terceros, cuando se trate de personas jurídicas, un inmueble con o sin servicios, cosas o usos adicionales;
- b) Mancomunado.** Cuando dos o más personas naturales reciben el goce de un inmueble o parte de él y se comprometen solidariamente al pago de su precio;
- c) Compartido.** Cuando verse sobre el goce de una parte no independiente del inmueble que se arrienda, sobre el que se comparte el goce del resto del inmueble o parte de él con el arrendador o con otros arrendatarios;
- d) De pensión.** Cuando verse sobre parte de un inmueble que no sea independiente, e incluya necesariamente servicios, cosas o usos adicionales y se pacte por un término inferior a un (1) año. En este caso, el contrato podrá darse por terminado antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las partes previo aviso de diez (10) días, sin indemnización alguna.

## **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

Son obligaciones del arrendador, las siguientes:<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003). Artículo 4. Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2003.no. 45244. 720-721 p.

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;

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

## **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

Son obligaciones del arrendatario:<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003). Artículo 8. Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2003.no. 45244. 721-722 p.

<sup>34</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003). Artículo 9. Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2003.no. 45244. 722-723 p.

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, y

5. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, libro 4 del Código Civil.

## **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Según la legislación Colombiana hay tres clases de terminación del contrato de arrendamiento, las cuales serían por mutuo acuerdo, por parte de arrendador, por parte del arrendatario.

- **Terminación por mutuo acuerdo.** Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003). Artículo 21. Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2003.no. 45244. 729 p.

- **Terminación por parte del arrendador.** Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:<sup>36</sup>

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 si no se avisa oportunamente.

---

<sup>36</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003). Artículo 22. Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2003.no. 45244. 729 p.

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.

- **Terminación por parte del arrendatario.** Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:<sup>37</sup>

**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.

---

<sup>37</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 820. (10, julio, 2003). Artículo 24. Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2003.no. 45244. 729 p.

2. La incursión reiterada del arrendador en procederes 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.

## **5. ACTIVIDADES REALIZADAS**

Durante el mes de octubre de 2014 en la INMOBILIRIA MULTICASA LTDA el cronograma para la realización de la práctica jurídica empresarial estaba fundamentado en el contrato de arrendamiento para el cual se estudiaron las normas vigentes, tales como el código civil, algunas leyes y decretos aplicables a esta clase de contratos.

También se examinaron cada uno de los elementos esenciales que integran el contrato de arrendamiento específicamente el de vivienda urbana, en los cuales realice la revisión, asesoría jurídica y actualización de la normatividad aplicable al contenido y a las cláusulas del mismo, tanto en la parte civil, como en lo penal.

En la práctica se elaboraron contratos de arrendamiento de vivienda urbana donde se analizaron el objeto del contrato, la verificación de las partes, su identificación, los codeudores, el canon de arrendamiento, además de la administración en algunos casos, y las obligaciones pactadas en el mismo como las demás cláusulas esenciales.

## **6. REUNIONES CON LA TUTORA**

Las reuniones con la Doctora Natalia Suarez Hernández se realizaron cada semana en la que realice la práctica jurídica empresarial, enfatizándonos este mes en el tema de los contratos de arrendamiento, especialmente la revisión de contratos de arrendamiento realizados anteriormente en la inmobiliaria que debían actualizarse y así mismo asesore jurídicamente en la elaboración de los contratos de arrendamiento de vivienda que serían firmados y realizados por parte de la inmobiliaria próximamente.

Se hizo necesario revisar también el archivo de la inmobiliaria para realizar las modificaciones en los contratos elaborados anteriormente, además la tutora en la revisión de los contratos fue realizando una asesoría personalizada y constante en la cual establecía cuáles eran los criterios más indispensables al momento de verificar que un contrato de arrendamiento de vivienda urbana estuviera conforme a la legislación actual.

## **7. CRONOGRAMA**

## CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PRIMER MES

ACTIVIDAD	Octubre de 2014 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO			
	1	2	3	4
Realizar Capacitación, análisis y lectura de leyes respecto a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana .				
Apoyar jurídica y legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Apoyar Legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Realizar contratos de arrendamiento de vivienda urbana bajo la revisión y el continuo acompañamiento de la doctora Natalia Suarez Hernández.				

### 8. SOPORTES

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA CON ADMINISTRACION.

Entre los suscritos a saber: **INMOBILIARIA MULTICASA LTDA**, domiciliada en Bucaramanga, Nit. No. 900.132.571-5, persona jurídica domiciliada en Bucaramanga, con matrícula de arrendador No. 0067/07 y 0004/2001 representada en este acto por **JORGE ENRIQUE SUAREZ ORDOÑEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.812.824 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra, **XXXXXXXXXXXXXX**, identificado con la cédula de la ciudadanía número **XXXXXXXXXX** expedida en Bucaramanga (S/der.), quien en el presente contrato se denominara el **ARRENDATARIO**, se ha celebrado el contrato de arrendamiento estipulado en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** El **ARRENDADOR** da en arrendamiento al **ARRENDATARIO** y éste toma en arrendamiento un inmueble ubicado en la **Transversal 154 No. 157-65 Torre 10 Apartamento 403 del Conjunto Residencial Altos del Valle** del Municipio de Floridablanca (S/der), cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hará parte integrante de este contrato. **SEGUNDA: TERMINO:** El término del arrendamiento es de **doce (12) meses** contados a partir del **primero (01) de Diciembre del dos mil once (2011)**, hasta el **treinta (30) de Noviembre de dos mil doce (2012)** y se prorrogará sucesivamente por igual plazo, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento. **TERCERA: PRECIO:** El precio mensual del arrendamiento es de **SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$650.000)**, el cual deberá ser pagado por el **ARRENDATARIO** en la ciudad de Bucaramanga, en forma anticipada dentro de los primeros (05) días de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de vigencia de este contrato, en la oficina del **ARRENDADOR INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.**, quedando establecido que los periodos mensuales son indivisibles.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La mera tolerancia del **ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio de la renta con posterioridad a los primeros cinco (5) días de cada mes calendario, no se entenderá como ánimo de novar o modificar el termino para el pago en este contrato, o la modificación del precio del arrendamiento en ningún caso podrá considerarse como novación o existencia de un contrato verbal de arrendamiento.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora en el pago del precio de arrendamiento el **ARRENDATARIO** reconocerá y pagará durante ella al **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**. Si el pago se hiciera en cheque y éste resultare impagado el **ARRENDATARIO** pagará además la sanción del veinte (20%) del valor del cheque de conformidad con lo estipulado en el artículo 731 del código de comercio. **CUARTA: ENTREGA:** El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato en excelente estado, de conformidad con el inventario que se firma por las partes en pliego separado y que para todos los efectos legales forma parte de este contrato y se obliga a conservarlo y restituirle en las mismas condiciones, el **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble con todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, y así deberá entregarlas a la terminación del presente contrato. **QUINTA: REPARACIONES Y MEJORAS:** Las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisiera hacer el **ARRENDATARIO** será por cuenta de éste y para efectuarse se requiere previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, siendo entendido que en cualquier caso ellas

quedarán de propiedad del dueño del inmueble. En consecuencia el **ARRENDADOR** no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al **ARRENDATARIO** aún en los casos en que aquellas haya autorizado expresamente ni el **ARRENDATARIO** podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el **ARRENDATARIO** instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no lo podrá retirar y quedará de propiedad del **ARRENDADOR**, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por éste concepto. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si el **ARRENDATARIO** por alguna circunstancia efectuara mejoras en el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, no obstante la prohibición contenida en esta cláusula y tales mejoras a juicio del **ARRENDADOR** constituyeran una depreciación para el inmueble el **ARRENDATARIO** se obliga a retíralas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió, si no diere cumplimiento a dicha obligación la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo dispuesto en esta cláusula el **ARRENDATARIO** estará obligado a efectuar las reparaciones locativas. Así mismo, está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. **PARAGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** se obliga expresamente a informar por escrito al **ARRENDADOR** los daños presentados en el inmueble, cuyas reparaciones no estén a su cargo. En ningún caso podrá descontar, sin autorización expresa del **ARRENDADOR** el costo de reparación indispensable no locativas que haya efectuado en el inmueble. **SEXTA: SERVICIOS PUBLICOS:** Los servicios de energía, gas, acueducto y alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de TV cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuotas de administración de propiedad horizontal o celaduría con los incrementos que al respecto decreta la Asamblea de Copropietarios, o Juntas Comunales. Etc. serán por cuenta y pagaderos directamente por el **ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, energía Eléctrica, Teléfono, Gas o cualquier otra autoridad, Empresa Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará al **ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que puedan provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios la suspensión de ellos, su re conexión o nueva instalación. Es entendido que el **ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así, como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas y en estos casos su costo deberá ser reembolsable en forma inmediata por el **ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos debidamente cancelados. En caso de mora el **ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Se obliga también el **ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR**, la suma de **NOVENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$ 97.000)** por concepto de administración si cancela del primer (1) día al décimo (10) día de cada mes, y la suma de **CIENTO DOCE MIL PESOS**

**M/CTE (\$112.000)** si cancela después del décimo (10) día de cada mes, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus párrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o la Reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado el **ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismo, si fueren decretados, el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adecuado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del arrendador. **SEPTIMA: DESTINACION:** El **ARRENDATARIO** destinará el inmueble arrendado exclusivamente para **VIVIENDA** de familia honorable y no podrá cambiar dicha destinación pues se entenderán lesionados los derechos del **ARRENDADOR**. En el evento que esto ocurra el **ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado y exigir la indemnización de perjuicios sin necesidad de requerimiento alguno. **PARAGRAFO:** El **ARRENDADOR** prohíbe expresa y terminantemente al **ARRENDATARIO** dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b) del párrafo del artículo 3 del decreto 180 de 1988 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1986 **MODIFICADO POR EL ART.18 DE LA LEY 365 DE 1997** y en consecuencia el **ARRENDATARIO** se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenes, vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines el **ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivos que pongan en peligro la seguridad de la comunidad y del inmueble. **OCTAVA: CESION Y SUBARRIENDO:** El **ARRENDATARIO** no podrá ceder el presente contrato ni arrendar el inmueble total o parcialmente en previa autorización escrita del **ARRENDADOR** bajo pena de que éste, a su arbitrio, pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado sin necesidad de requerimientos de cualquier clase, a los cuales renuncia el **ARRENDATARIO**. Si se autoriza la cesión o subarriendo, el **ARRENDATARIO** deberá cumplir con los requisitos exigidos por el **ARRENDADOR** y continuaran vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato, solidariamente, entre el **ARRENDATARIO** y los **CESIONARIOS** o **SUBARRIENDATARIOS**. **NOVENA: RENUNCIA A REQUERIMIENTOS:** El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo del **ARRENDATARIO** dará derecho al **ARRENDADOR** para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase a los cuales renuncia el **ARRENDATARIO**. El **ARRENDADOR** podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el pago del precio del arrendamiento, el inicial o el que resulte de aplicar los reajustes, sin que para ello sea necesario ningún tipo de requerimiento o reconvección previos pues a ellos renuncia expresamente el **ARRENDATARIO**. **DECIMA: REAJUSTE:** Cada doce

meses (12) de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al ciento por ciento (100%) del índice de precios al consumidor del año calendario inmediatamente anterior. Si el tope máximo de reajuste señalado por el Artículo 20 de la Ley 820 de 2003, llegare a variar por alguna ulterior disposición Estatal, es entendido que el porcentaje de reajuste que debe pagar el **ARRENDATARIO** es equivalente al máximo permitido por la norma que a ese respecto se encuentra vigente en el momento que tenga ocurrencia cada prórroga anual del contrato. **DECIMA PRIMERA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD:** El **ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el **ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros u a otros **ARRENDATARIOS** de parte del mismo inmueble o a culpa leve del **ARRENDADOR** o de otros **ARRENDATARIOS** o de sus empleados o de sus dependientes, ni por hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. El **ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando estos provengan o sean causador por el **ARRENDATARIO**, por sus empleados, descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas las llaves del agua, dejar conectados aparatos eléctricos, o las luces prendidas, etc. **DECIMA SEGUNDA: DEVOLUCION SATISFACTORIA:** Cuando este contrato termine por cualquier causa el **ARRENDATARIO** deberá entregar el inmueble arrendado al **ARRENDADOR** a entera satisfacción, entrega que no se entenderá cumplida mientras no se haya acreditado la cancelación de los cánones de arrendamiento, los servicios públicos, las cuotas de administración, y las reparaciones que se hubiesen causado a cargo del **ARRENDATARIO** una vez se verifiquen las condiciones del inmueble de conformidad con el inventario inicial del inmueble, hasta la fecha de la respectiva entrega. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo del **ARRENDATARIO** o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, el **ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso el **ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **DECIMA TERCERA: FIJACION DE AVISOS:** El **ARRENDATARIO** no podrá fijar en los muros, puertas y ventanas avisos de ninguna naturaleza. **CUARTA: OTRAS CAUSALES DE TERMINACION:** El **ARRENDADOR** además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: **1.** Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. **2.** Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se le una destinación distinta a la pactada en el contrato. **3.** Cuando el **ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. **4.** Cuando el **ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. **5.** Cuando el **ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del **ARRENDATARIO**. **6.** Cuando el **PROPIETARIO** o **POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. **7.** Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa. **DECIMA QUINTA: EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR:** Si el arrendamiento espirare por la extinción del derecho del **ARRENDADOR** sobre el inmueble arrendado, aunque tal extinción fuere ocasionada por hechos del arrendador, este no se estará obligado a indemnizar al **ARRENDATARIO**, aun en los casos en que la persona que le

suceda en el derecho no esté obligada a respetar el arrendamiento. **DECIMA SEXTA: CESION:** El **ARRENDATARIO** acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que el **ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que de él se deriven. **DECIMA SEPTIMA: INTERESES:** Las sumas que a cualquier título en razón del presente contrato resultasen a cargo del **ARRENDATARIO** y que no hubiesen sido pagadas oportunamente, serán pagadas por éste con intereses a una tasa igual o la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes liquidadas desde la fecha de la causación hasta la fecha en que efectuó el pago. **DECIMA OCTAVA: LINEA TELEFONICA, SERVICIO DE INTERNET Y TELEVISION:** Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda \_\_\_\_\_ línea telefónica número, sin servicio de internet y sin servicio de televisión, si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado estos servicios el **ARRENDATARIO** se obliga al pago como si estas se encontraran instalado desde la iniciación del contrato. **PARAGRAFO UNO:** El **ARRENDATARIO** debe presentar en la inmobiliaria antes de la entrega del inmueble la carta de traslado o carta de cancelación de los servicios adquiridos de la respectiva empresa, de tal manera que si a la entrega del inmueble no se ha realizado el traslado o cancelación de los servicios el **ARRENDATARIO** cancelara las facturas que llegaren con posterioridad a la entrega del inmueble y hasta que se realice el traslado o cancelación de los servicios. **DECIMA NOVENA: CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae el **ARRENDATARIO** por este documento, le acarreará por ese solo incumplimiento o por el incumplimiento tardío, el pago de una suma igual a dos (2) meses de arrendamiento vigente al momento de incumplimiento o del cumplimiento tardío, a título de pena, exigible sin necesidad de los reconocimientos previos ni constitución en mora de que tratan los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o cualquier otra disposición que así los contemplen, derechos estos a los que renuncia expresamente el **ARRENDATARIO**, y sin que su cobro implique la extinción de la obligación principal o de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato y sin perjuicio del cobro de las demás indemnizaciones que ese incumplimiento o el cumplimiento tardío causen. Además, esta pena es adicional a la indemnización que debe pagar el **ARRENDATARIO** para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, acogiéndose al numeral 4 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003. **VIGESIMA: GASTOS:** El **ARRENDATARIO** pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato los de su prórroga o de renovación llegado el caso. **VIGESIMA PRIMERA: MERITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta merito ejecutivo para exigir el pago de la multa estipulada como cláusula penal, los arrendamientos que se adeuden, los servicios públicos o cuotas de administración, así como cualquier otra suma a cargo del **ARRENDATARIO**, para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda por el **ARRENDADOR**, que no podrá ser desvirtuada por el **ARRENDATARIO**, sino con la presentación de los respectivos recibos de pago. **VIGESIMA SEGUNDA: AUTORIZACIONES:** El **ARRENDATARIO** autoriza de manera irrevocable al **ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u obstante en el futuro la calidad de acreedor, para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo durante el termino inicial o el de sus prórrogas o la terminación del contrato de arrendamiento, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación los archivos de **DEUDORES MOROSOS O CON REFERENCIAS NEGATIVAS** que lleva a **CIFIN, DATACREDITO**, Fianza crédito Inmobiliario de Santander S.A. Lonja de Propiedad Raíz de Santander o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. El **ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la

inclusión de tales datos tanto al **ARRENDADOR** como la entidad que produzca el correspondiente archivo. **VIGESIMA TERCERA: ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este contrato el **ARRENDATARIO** faculta expresamente al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabilitado por el termino de treinta (30) días y que la exposición o el riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **VIGESIMA CUARTA: COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** El **ARRENDATARIO** manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal. **VIGESIMA QUINTA: COBRO EXTRAJUDICIAL:** Si el incumplimiento a la obligación de cancelar oportunamente el arriendo o los servicios diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar, por concepto de gestión de cobro al encargado de dicho extrajudicial, hasta una suma igual a un canon vigente de arrendamiento, por cada gestión, suma esta exigible ejecutivamente por ser clara expresa y a su cargo, sin perjuicio de las demás sanciones que por incumplimiento o por mora se han pactado en este contrato y sin necesidad de requerimiento alguno. **VIGESIMA SEXTA: VALIDEZ:** El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma del **ARRENDADOR**. **VIGESIMA SEPTIMA:** Para efectos del artículo 12 de la Ley 820 de 2003, el **ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la Carrera 36 No. 54-86 2º piso del Municipio de Bucaramanga y el **ARRENDATARIO** Transversal 154 No. 157-65 Torre 10 Apartamento 403 del Municipio de Floridablanca. **VIGESIMA OCTAVA: DEUDORES SOLIDARIOS:** Los suscritos XXXXXXXXXXXX, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXX expedida en San Gil (S/der) y XXXXXXXXXXXXXX, identificada con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXXXXXXX expedida en Bucaramanga (S/der), por medio del presente documento, nos declaramos deudores solidarios del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el **ARRENDATARIO XXXXXXXXXXXXXX**, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato tanto, durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas, por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por el **ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad usamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **XXXXXXXXXXXXXXXX** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios puedan hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente, para este exclusivo efecto el **ARRENDATARIO** otorga poder amplio y suficiente a sus deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato. Los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato autorizamos al **ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad del acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula **VIGESIMA SEGUNDA** de este contrato se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. **VIGECIMA NOVENA: CESION DEL CONTRATO:** Aceptamos desde ahora cualquier cesión que el **ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envió por correo

certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. Los deudores solidarios manifiestan que han recibido copia del presente contrato con las firmas originales. En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los diecinueve (19) días del mes de Noviembre del año dos Mil once (2011).  
.....FIN.....

**ARRENDATARIO.**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
C.C. No. XXXXXXXXXXXX expedida en Bucaramanga(S/der).

**DEUDORES SOLIDARIOS**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
C.C. No. XXXXXXXXXXXX de Bucaramanga (S/der).  
Carrera 68ª No. 100-34 Apartamento 408 Bogotá.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
C.C. No. XXXXXXXXXXXX expedida en San Gil (S/der).  
Calle 27 No. 17-31 San Gil.

**ARRENDADOR**

**JORGE ENRIQUE SUAREZ ORDOÑEZ**  
**INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.**  
Representante Legal  
Nit. 900.132.57

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA CON ADMINISTRACION.**

<b>ARRENDADOR:</b> INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.		<b>ARRENDATARIO:</b> XXXXXXXXXXXXXXXXXX.
<b>DIRECCION DEL INMUEBLE:</b> Calle 30 No. 22-140 Apartamento 401 Edificio Multifamiliar Villa Campestre P.H		<b>MUNICIPIO:</b> Floridablanca.
<b>CANON:</b> \$ 710.000	<b>ADMINISTRACIÓN:</b> \$ 290.000	<b>FECHA DE INICIACION:</b> Primero (01) de Diciembre de 2014 hasta el treinta (30) de Noviembre de 2015.
<b>TERMINO DE ARRENDAMIENTO:</b> Doce (12) meses.		<b>DESTINACION INMUEBLE:</b> Vivienda.

Entre **INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.**, sociedad comercial constituida de conformidad con las normas colombianas, mediante escritura pública No. 00292 otorgada en la Notaría Decima de Bucaramanga de fecha cinco (5) de Febrero de dos mil siete (2007) y posteriormente registrada en la Cámara de Comercio de Bucaramanga bajo el número 69725 con NIT. 900.132.571-5 y con matrícula de arrendador No. 0067/07 y 004/2011 representada en este acto por **JORGE ENRIQUE SUAREZ ORDOÑEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número **13.812.824** expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX** expedida en Bucaramanga (S/der), quien en el presente contrato se denominará el **ARRENDATARIO**, se ha celebrado el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley. **PRIMERA - OBJETO.** El **ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento, al **ARRENDATARIO**, el inmueble ubicado en la **Calle 30 No. 22-140 Apartamento 401 Edificio Multifamiliar Villa Campestre P.H** del Municipio de Floridablanca (S/der), cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hace parte integral de este contrato y, a su turno, el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** el precio establecido en la cláusula tercera del presente contrato. **SEGUNDA - DESTINACIÓN.** El **ARRENDATARIO** destinará el inmueble arrendado exclusivamente para su vivienda y la de su familia, destinación que no podrá ser cambiada por el **ARRENDATARIO**. En el evento que esto ocurra, el **ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, así como la correspondiente indemnización de perjuicios. **PARÁGRAFO:** El **ARRENDATARIO** no destinará el inmueble a fines ilícitos, y en consecuencia se obliga a no utilizarlo para ocultar o depositar armas, explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren, almacenen o vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. El **ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad del mismo, y en caso que ocurriera dentro del inmueble enfermedad

infecto-contagiosa, serán del **ARRENDATARIO** los gastos de desinfección que ordenen las autoridades sanitarias. **TERCERA – PRECIO.** El precio mensual del arrendamiento es de **SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE (\$710.000)**, el cual deberá ser pagado por el **ARRENDATARIO**, en forma anticipada, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, cualquiera que sea la fecha de inicio de la vigencia del presente contrato, en las oficinas del **ARRENDADOR**, o en entidad financiera que éste designe para tal efecto. **PARÁGRAFO:** Se conviene que los períodos no serán divisibles, salvo el primero, si la fecha de iniciación del contrato no coincide con la fecha en la que principia el mes calendario. En tal caso, el **ARRENDATARIO** deberá pagar la suma que, en proporción, corresponda a la fracción del mes, luego de lo cual los períodos no podrán fraccionarse. Este pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble en las oficinas del **ARRENDADOR** o en la entidad financiera que éste designe para el efecto. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La mera tolerancia del **ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo del **ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, el **ARRENDATARIO**, además del canon o cánones debidos, reconocerá y pagará durante ella al **ARRENDADOR** intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. Si el pago se hiciera en cheque y éste resultare impagado, el **ARRENDATARIO** pagará, además, la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. Todo lo anterior sin perjuicio de que el **ARRENDADOR** pueda iniciar las acciones que, por incumplimiento, correspondan. **CUARTA - REAJUSTE.** Cada doce (12) meses de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al tope máximo permitido por las disposiciones vigentes al momento que tenga lugar el reajuste. **QUINTA - ENTREGA.** El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble arrendado en buen estado y de conformidad con el inventario que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. Así mismo, declara que ha recibido el inmueble con todas sus instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, todo lo cual consta en el referido anexo. **SEXTA - TÉRMINO.** El término inicial del arrendamiento es de doce (12) meses, contados a partir del día primero (01) de Diciembre de dos mil catorce (2014) hasta el día treinta (30) de Noviembre de dos mil quince (2015), vencido el término inicial del contrato este se prorrogará automáticamente por periodos sucesivos de un año, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento. **SÉPTIMA - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** Son obligaciones del **ARRENDATARIO:** **1).** Pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado para el arrendamiento, junto con las cuotas de administración, **2).** Abstenerse de usar el bien para fines distintos a los estipulados, **3).** Observar el reglamento de propiedad horizontal, **4).** Conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, **5).** Hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble, **6).** Informar oportunamente al **ARRENDADOR** sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa, **7).** Abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito del **ARRENDADOR** para tal efecto, **8).** Pagar, oportunamente, los

servicios públicos y demás erogaciones a su cargo, **9**). Abstenerse de fijar avisos en el inmueble, **10**). Abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarrendos sin que medie autorización expresa y por escrito del **ARRENDADOR**. **11**). Reconocer y pagar al **ARRENDADOR** intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas, **12**). Salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura general, y **13**). Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**: Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones del **ARRENDATARIO** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores. **OCTAVA - OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**. Son obligaciones del **ARRENDADOR**: **1**). Entregar al **ARRENDATARIO** el bien inmueble arrendado, **2**). Mantener dicho bien en estado de servir para el fin para el que ha sido arrendado y en consecuencia hacer, a su costa, las reparaciones necesarias que el **ARRENDATARIO** le solicite de forma oportuna, **3**). De conformidad con la ley, librar al **ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, **4**). Al momento de la terminación del contrato recibir del **ARRENDATARIO** o de quien éste haya designado para tal efecto, el inmueble arrendado, y **5**). Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley. **PARÁGRAFO**: Sin perjuicio de lo aquí dispuesto, algunas de las obligaciones del **ARRENDADOR** son objeto de especial regulación en cláusulas posteriores. **NOVENA - SERVICIOS PÚBLICOS**. Los servicios públicos tales como el de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado y teléfono serán pagados directamente por el **ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARÁGRAFO PRIMERO**: El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las empresas de servicios públicos o cualquier otra autoridad impongan por hechos ocurridos, durante la vigencia del presente contrato, por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente los correspondientes servicios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: En caso que de las infracciones u omisiones del **ARRENDATARIO** se deriven perjuicios para el **ARRENDADOR** éste deberá ser indemnizado. Dentro de tales perjuicios pueden encontrarse, entre otros, los costos relativos a la pérdida de los servicios, a su suspensión, reconexión y nueva instalación. **PARÁGRAFO TERCERO**: Es entendido que el **ARRENDADOR** podrá, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así como también podrá pagar las sanciones y multas, todo lo cual deberá serle reembolsado en forma inmediata por el **ARRENDATARIO**, a quien se le podrá exigir tal cumplimiento por la vía ejecutiva, con la presentación de este contrato y de los respectivos recibos, debidamente cancelados. En caso de mora, el **ARRENDATARIO** reconocerá y pagarán, sobre las sumas pendientes de pago, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida para la mora en los créditos de libre consumo. **DÉCIMA – CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN**. Se obliga también el **ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR**, la suma de **DOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE (\$290.000)** por concepto de cuota de administración si cancela del día primero (01) al día diez (10) de cada mes y la suma de **TRECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$300.000)** si cancela del día once (11) al día treinta (30) cada mes, por concepto de cuota mensual de administración de la copropiedad, pagadera por anticipado junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus párrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o a la reglamentación

interna que tenga la copropiedad, quedando obligada el **ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismos, si fueren decretados. El **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración, en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR**, bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adeudado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**. **DÉCIMA PRIMERA - LÍNEA TELEFÓNICA, SERVICIO DE INTERNET Y SERVICIO DE TELEVISION.** Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda **sin línea telefónica, sin servicio de internet y sin servicio de televisión**, si durante la vigencia de este contrato se instalaren éstos servicios, el **ARRENDATARIO** se obliga a su pago como si estos se encontraran instalados desde la iniciación del contrato. **PARAGRAFO:** Se obliga el **ARRENDATARIO** a presentar en la inmobiliaria antes de la entrega del inmueble la carta de traslado o carta de cancelación de los servicios presentada a la respectiva empresa, de tal manera que si a la entrega del inmueble no se ha realizado el traslado o cancelación de los servicios el **ARRENDATARIO** cancelaran las facturas que llegaren con posterioridad a la entrega del inmueble y hasta que se realice el traslado o cancelación de los servicios. **DÉCIMA SEGUNDA - REPARACIONES LOCATIVAS.** Las reparaciones locativas serán de cargo del **ARRENDATARIO**, quien deberá proceder a ellas de inmediato y sin necesidad de que medie autorización del **ARRENDADOR**. Se entiende por reparaciones locativas aquellas que deban hacerse para arreglar los deterioros que ordinariamente se producen por culpa del **ARRENDATARIO** o de sus dependientes, como, por ejemplo, descalabros de paredes, rotura de cristales, etc. **DÉCIMA TERCERA - REPARACIONES NECESARIAS.** Las reparaciones necesarias o indispensables no locativas serán de cargo del **ARRENDADOR**. El **ARRENDATARIO** deberá avisar al **ARRENDADOR**, de forma oportuna y mediante comunicación escrita, de la ocurrencia del daño que origina la necesidad de reparación. En dicha comunicación el **ARRENDATARIO** deberá indicar la naturaleza del daño y su gravedad. En caso de especial urgencia el aviso podrá darse inicialmente de manera verbal o telefónica, sin perjuicio de que, posteriormente, se reitere por escrito. Una vez conocida la ocurrencia del daño y dentro de un término prudencial, el **ARRENDADOR** deberá adelantar la correspondiente reparación. No serán de cargo del **ARRENDADOR** aquellas reparaciones que se hayan hecho necesarias por culpa del **ARRENDATARIO**, de sus dependientes, huéspedes o familiares. Se entiende por reparaciones necesarias aquellas indispensables para que la cosa pueda prestar su uso ordinario, así como aquellas sin las cuales la cosa podría perecer. **DÉCIMA CUARTA - MEJORAS Y REFORMAS.** El **ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras ni reformas en el inmueble sin que previamente haya sido autorizado por el **ARRENDADOR**. El **ARRENDADOR** no estará obligado a pagar las mejoras y/o reformas que no haya autorizado. En todo caso, el **ARRENDATARIO** podrá retirar las mejoras y/o reformas introducidas en el inmueble, siempre y cuando se pueda proceder a ello sin detrimento del inmueble; en caso contrario, las mejoras quedarán de propiedad del **ARRENDADOR**, quien no estará obligado a reconocer, por tal concepto, suma alguna a favor del **ARRENDATARIO**. **DÉCIMA QUINTA - FIJACIÓN DE AVISOS.** El **ARRENDATARIO** no podrá fijar en los muros, puertas, ventanas del inmueble avisos de ninguna naturaleza, sin

autorización escrita del **ARRENDADOR**. **DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA.** A la terminación del contrato, el **ARRENDATARIO** deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y servicios. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo del **ARRENDATARIO** o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, el **ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso el **ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **DÉCIMA SÉPTIMA - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO.** En caso de incumplimiento del presente contrato por parte del **ARRENDATARIO** y, especialmente, en caso de mora en el pago del precio del arrendamiento, podrá el **ARRENDADOR** dar por terminado el contrato e intentar la correspondiente acción de restitución, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios y/o de las indemnizaciones a que haya lugar. **DÉCIMA OCTAVA - EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD.** El **ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el **ARRENDATARIO** pueda sufrir por caso fortuito, fuerza mayor o causas atribuibles a terceros. El **ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando éstos provengan del descuido o negligencia del **ARRENDATARIO**, de sus dependientes, familia, huéspedes o subarrendatarios. **DÉCIMA NOVENA - EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL PROPIETARIO.** Si como consecuencia de la pérdida del derecho del propietario sobre el inmueble, se genere la terminación del contrato, el **ARRENDADOR** no será obligado a responder por la eventual indemnización de perjuicios, la cual deberá pretender el **ARRENDATARIO** contra quien inicialmente fuese el propietario del inmueble. **PARAGRAFO:** El **ARRENDADOR** podrá durante el termino inicial o el de sus prorrogas, por intermedio de sus empleados, personas o grupo de personas autorizadas por el **ARRENDADOR** para que visite y conozcan detalladamente el inmueble arrendado y tome fotografías de todo o cualquier parte del inmueble dentro de las horas de dos (2) a seis (6) de la tarde. **VIGÉSIMA - CLÁUSULA PENAL.** En caso de incumplimiento o el cumplimiento tardío de la obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO**, que se desprendan del presente contrato y de la ley, el **ARRENDATARIO** deberá pagar al **ARRENDADOR**, a título de pena de apremio, una suma equivalente a tres cánones del arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, exigibles sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los artículos 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente. La pena prevista en esta cláusula se entiende sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal cuando a ello haya lugar, y de la indemnización de perjuicios traducida al pago de la renta por el tiempo que falte hasta que el arriendo hubiera terminado. **VIGÉSIMA PRIMERA - AUTORIZACIONES.** El **ARRENDATARIO** autoriza de manera irrevocable al **ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiere al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, a **CIFIN, DATA CREDITO, FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER**, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, y para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento cualquier otro concepto que sea a su cargo durante el termino inicial o el de sus prorrogas o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias

negativas que lleve **CIFIN, DATACREDITO, FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER,** o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. El **ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto al **ARRENDADOR** como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. El **ARRENDATARIO** conoce que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios etc. En consecuencia quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del **ARRENDATARIO** así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo ordenado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiesta el **ARRENDATARIO** que conoce el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que en el futuro, el **ARRENDADOR**, efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO**, los efectos de la anterior autorización se extenderán a este en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, pongan la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto será similar al aquí establecido.

**VIGÉSIMA SEGUNDA - ABANDONO DEL INMUEBLE.** Al suscribir este contrato el **ARRENDATARIO** faculta expresamente al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado y/o desocupado por el término de treinta (30) días y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

**VIGÉSIMA TERCERA - COBRO EXTRAJUDICIAL.** Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, el **ARRENDATARIO** se obligan a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

**VIGÉSIMA CUARTA – DEUDORES SOLIDARIOS.** Los suscritos: **XXXXXXXXXXXX**, identificada con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXX** expedida en Bucaramanga (S/der), por medio del presente documento me declaro deudora del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el **ARRENDATARIO XXXXXXXXXXXXX**, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta que se produzca la entrega material del inmueble al **ARRENDADOR**, por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado el **ARRENDATARIO** en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por el **ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales

a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **XXXXXXXXXXXX**, y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble los deudores solidarios puedan hacer entrega válidamente del inmueble al **ARRENDADOR** o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato autorizamos al **ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios etc., a **CIFIN, DATA CREDITO, FIANZACREDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., INMOFIANZA S.A.S. LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER**, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos y se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que el **ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. Los deudores solidarios manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales. **VIGÉSIMA QUINTA - MÉRITO EJECUTIVO.** El presente contrato, junto con los documentos a que haya lugar de conformidad con la ley, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de la suma estipulada como cláusula penal, los cánones de arrendamiento que se adeuden, los servicios públicos, cuotas de administración o intereses, así como cualquier otra suma a cargo del **ARRENDATARIO**. **VIGESIMA SEXTA - CESIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO Y SUBARRIENDO.** El **ARRENDATARIO** no podrá ceder el presente contrato ni subarrendar el inmueble total o parcialmente sin previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, so pena de que éste pueda dar por terminado el contrato y exigir la consecuente restitución inmediata del inmueble. Si la cesión es autorizada por el **ARRENDADOR**, se acuerda, desde ya, que el **ARRENDATARIO** no quedará liberado del cumplimiento de las obligaciones que se derivan del presente contrato, para lo cual deberá observarse lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Comercio. **VIGÉSIMA SÉPTIMA – CESIÓN POR PARTE DEL ARRENDADOR.** El **ARRENDATARIO** acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que el **ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que del mismo se deriven. **VIGÉSIMA OCTAVA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El **ARRENDADOR** además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: **1).** Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. **2).** Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se dé una destinación distinta a la pactada en el contrato. **3).** Cuando el **ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. **4).** Cuando el **ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. **5).** Cuando el **ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando el pago este a su cargo **6).** Cuando el **PROPIETARIO o POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva

construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. **7)** Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa. **VIGÉSIMA NOVENA - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDATARIO.**

Sin perjuicio de las causales legales que resulten aplicables, las partes acuerdan especialmente que son justas causas para que el **ARRENDATARIO** pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato, las siguientes: **1)** La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del **ARRENDADOR**, **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 a el **ARRENDATARIO** en este contrato o por la Ley, y **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 meses y cumpliendo con el pago de una indemnización equivalente al precio de tres meses de arrendamiento. Para los efectos de esta causal el **ARRENDATARIO** deberá observar el procedimiento previsto por la ley. **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 meses a la referida fecha de vencimiento. El **ARRENDATARIO** no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al **ARRENDADOR**. **TRIGÉSIMA - GASTOS.** El **ARRENDATARIO** pagará por su cuenta todos los gastos que ocasione el presente contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso. **TRIGÉSIMA PRIMERA- COPIA CONTRATO.** El **ARRENDATARIO** manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como de la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal. **TRIGÉSIMA SEGUNDA - NOTIFICACIONES.** Para los efectos del artículo 12 de la Ley 820 del 2003, el **ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la Carrera 36 No. 54-86 Segundo Piso del Municipio de Bucaramanga y el **ARRENDATARIO** en la **Calle 30 No. 22-140 Apartamento 401 Edificio Multifamiliar Villa Campestre P.H** del Municipio de Floridablanca (S/der). **TRIGÉSIMA TERCERA - VALIDEZ.** El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma de las partes. En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados, a los seis (6) días del mes de Noviembre de dos mil catorce (2014).

**Firmas,**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C. No. XXXXXXXXXXXX de Bucaramanga (S/der).**

**ARRENDATARIO.**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C. No. XXXXXXXXXXXX de Bucaramanga (S/der.).  
Circunvalar 29 No. 22-26 Cañaveral  
DEUDORA SOLIDARIA.**

**JORGE ENRIQUE SUAREZ ORDOÑEZ.  
INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.  
NIT. 900.132.571-5.  
ARRENDADOR.**

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA CON ADMINISTRACION.

Entre los suscritos a saber: **INMOBILIARIA MULTICASA LTDA**, domiciliada en Bucaramanga, Nit. No. 900.132.571-5, persona jurídica domiciliada en Bucaramanga, con matrícula de arrendador No. 0067/07 y 0004/2001 representada en este acto por **JORGE ENRIQUE SUAREZ ORDOÑEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.812.824 expedida en Bucaramanga, quien para efectos del presente contrato se denominará el **ARRENDADOR**, por una parte; y por la otra, **XXXXXXXXXXXXXXXX**, identificado con la cédula de la ciudadanía número **XXXXXXXX** expedida en Bucaramanga (S/der.), quien en el presente contrato se denominara el **ARRENDATARIO**, se ha celebrado el contrato de arrendamiento estipulado en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** El **ARRENDADOR** da en arrendamiento al **ARRENDATARIO** y éste toma en arrendamiento un inmueble ubicado en la **Carrera 3 No.55-100 manzana G casa G022 Urbanización Villas de San Valentín** del Municipio de Bucaramanga (S/der), cuyos linderos se podrán relacionar en documento separado que hará parte integrante de este contrato. **SEGUNDA: TERMINO:** El término del arrendamiento es de **doce (12) meses** contados a partir del **primero (01) de Diciembre del dos mil catorce (2014)**, hasta el **treinta (30) de Noviembre de dos mil quince (2015)** y se prorrogará sucesivamente por igual plazo, salvo que cualquiera de las partes manifieste, por escrito, con anticipación no menor a tres (3) meses, su intención de no renovarlo o prorrogarlo a su vencimiento. **TERCERA: PRECIO:** El precio mensual del arrendamiento es de **OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$800.000)**, el cual deberá ser pagado por el **ARRENDATARIO** en la ciudad de Bucaramanga, en forma anticipada dentro de los primeros (05) días de cada mes calendario, cualquiera que sea la fecha de vigencia de este contrato, en la oficina del **ARRENDADOR INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.**, quedando establecido que los periodos mensuales son indivisibles.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La mera tolerancia del **ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio de la renta con posterioridad a los primeros cinco (5) días de cada mes calendario, no se entenderá como ánimo de novar o modificar el termino para el pago en este contrato, o la modificación del precio del arrendamiento en ningún caso podrá considerarse como novación o existencia de un contrato verbal de arrendamiento.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de mora en el pago del precio de arrendamiento el **ARRENDATARIO** reconocerá y pagará durante ella al **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**. Si el pago se hiciera en cheque y éste resultare impagado el **ARRENDATARIO** pagará además la sanción del veinte (20%) del valor del cheque de conformidad con lo estipulado en el artículo 731 del código de comercio. **CUARTA: ENTREGA:** El **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble objeto del presente contrato en excelente estado, de conformidad con el inventario que se firma por las partes en pliego separado y que para todos los efectos legales forma parte de este contrato y se obliga a conservarlo y restituirle en las mismas condiciones, el **ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble con todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, de gas, telefónicas y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, y así deberá entregarlas a la terminación del presente contrato. **QUINTA: REPARACIONES Y MEJORAS:** Las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisiera hacer el **ARRENDATARIO** será por cuenta de éste y para efectuarse se requiere previa autorización escrita del **ARRENDADOR**, siendo entendido que en cualquier caso ellas

quedarán de propiedad del dueño del inmueble. En consecuencia el **ARRENDADOR** no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna al **ARRENDATARIO** aún en los casos en que aquel las haya autorizado expresamente ni el **ARRENDATARIO** podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que el **ARRENDATARIO** instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no lo podrá retirar y quedará de propiedad del **ARRENDADOR**, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por éste concepto. **PARAGRAFO PRIMERO:** Si el **ARRENDATARIO** por alguna circunstancia efectuara mejoras en el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento, no obstante la prohibición contenida en esta cláusula y tales mejoras a juicio del **ARRENDADOR** constituyeran una depreciación para el inmueble el **ARRENDATARIO** se obliga a retíralas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió, si no diere cumplimiento a dicha obligación la depreciación del inmueble será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo dispuesto en esta cláusula el **ARRENDATARIO** estará obligado a efectuar las reparaciones locativas. Así mismo, está obligado expresamente en los términos señalados en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil. **PARAGRAFO TERCERO:** El **ARRENDATARIO** se obliga expresamente a informar por escrito al **ARRENDADOR** los daños presentados en el inmueble, cuyas reparaciones no estén a su cargo. En ningún caso podrá descontar, sin autorización expresa del **ARRENDADOR** el costo de reparación indispensable no locativas que haya efectuado en el inmueble. **SEXTA: SERVICIOS PUBLICOS:** Los servicios de energía, gas, acueducto y alcantarillado, teléfono, servicios especiales de telefonía, larga distancia publicaciones en el directorio telefónico, cuota de sostenimiento de TV cable, cuota de sostenimiento de antena parabólica, recolección de basuras, cuotas de administración de propiedad horizontal o celaduría con los incrementos que al respecto decreta la Asamblea de Copropietarios, o Juntas Comunales. Etc. serán por cuenta y pagaderos directamente por el **ARRENDATARIO** sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. **PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las Empresas de Acueducto, Empresas Públicas, energía Eléctrica, Teléfono, Gas o cualquier otra autoridad, Empresa Juntas Comunales y Juntas Administradoras de los Condominios del Régimen de Propiedad Horizontal impongan, durante la vigencia del presente contrato por las infracciones de los respectivos reglamentos o por no haber pagado oportunamente tales servicios e indemnizará al **ARRENDADOR** por los perjuicios que pudieran tener tales infracciones u omisiones, involucrando en tales servicios, entre otros los que puedan provenir de las pérdidas mismas de los mencionados servicios la suspensión de ellos, su re conexión o nueva instalación. Es entendido que el **ARRENDADOR** puede, si lo considera conveniente, hacer las respectivas cancelaciones para obtener la normalización de los mencionados servicios, así, como también podrá pagar las sanciones, impuestos y multas y en estos casos su costo deberá ser reembolsable en forma inmediata por el **ARRENDATARIO**, pudiendo ser cobrado por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, con la simple presentación de los respectivos recibos debidamente cancelados. En caso de mora el **ARRENDATARIO** reconocerá intereses iguales a la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes, sobre las sumas pendientes de pago sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Se obliga también el **ARRENDATARIO** a cancelar al **ARRENDADOR**, la suma de **CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE (\$ 125.000)** por concepto de administración si cancela del primer (1) día al quince (15) día de cada mes, y la suma de **CIENTO**

**TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$135.000)** si cancela después del diez y seis (11) día de cada mes, junto con el canon de arrendamiento a que se refiere la cláusula tercera de este contrato, siendo aplicable todas las condiciones establecidas en dicha cláusula y sus párrafos para el pago del canon de arrendamiento. Este valor se reajustará en la proporción y en las fechas que establezca la Asamblea de Copropietarios de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal o la Reglamentación interna que tenga la copropiedad, quedando obligado el **ARRENDATARIO** a pagar dichos reajustes y los retroactivos de los mismo, si fueren decretados, el **ARRENDATARIO** renuncia expresamente a cualquier requerimiento para ser constituido en mora de pagar las cuotas de administración en los términos aquí previstos. Para cobrar ejecutivamente las cuotas de administración no pagadas por el **ARRENDATARIO** al **ARRENDADOR** bastará la afirmación del **ARRENDADOR** sobre el no pago de las cuotas y el monto adecuado, y la certificación que expida el administrador de la copropiedad sobre el valor de la cuota mensual que haya fijado la Asamblea de Copropietarios. La mora en el pago oportuno de la cuota de administración de la copropiedad causará a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor del **ARRENDADOR** una sanción moratoria igual a la tasa máxima autorizada por las disposiciones legales vigentes, que se liquidará sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del arrendador. **SEPTIMA: DESTINACION:** El **ARRENDATARIO** destinará el inmueble arrendado exclusivamente para **VIVIENDA** de familia honorable y no podrá cambiar dicha destinación pues se entenderán lesionados los derechos del **ARRENDADOR**. En el evento que esto ocurra el **ARRENDADOR** puede dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado y exigir la indemnización de perjuicios sin necesidad de requerimiento alguno. **PARAGRAFO:** El **ARRENDADOR** prohíbe expresa y terminantemente al **ARRENDATARIO** dar al inmueble destinación con fines ilícitos tales como los contemplados en el literal b) del párrafo del artículo 3 del decreto 180 de 1988 y el artículo 34 de la Ley 30 de 1986 MODIFICADO POR EL ART.18 DE LA LEY 365 DE 1997 y en consecuencia el **ARRENDATARIO** se obliga a no utilizar el inmueble objeto de este contrato, para ocultar como depósito de armas o explosivos o dineros de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenes, vendan drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines el **ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivos que pongan en peligro la seguridad de la comunidad y del inmueble. **OCTAVA: CESION Y SUBARRIENDO:** El **ARRENDATARIO** no podrá ceder el presente contrato ni arrendar el inmueble total o parcialmente en previa autorización escrita del **ARRENDADOR** bajo pena de que éste, a su arbitrio, pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado sin necesidad de requerimientos de cualquier clase, a los cuales renuncia el **ARRENDATARIO**. Si se autoriza la cesión o subarriendo, el **ARRENDATARIO** deberá cumplir con los requisitos exigidos por el **ARRENDADOR** y continuaran vigentes todas las estipulaciones derivadas de este contrato, solidariamente, entre el **ARRENDATARIO** y los **CESIONARIOS** o **SUBARRIENDATARIOS**. **NOVENA: RENUNCIA A REQUERIMIENTOS:** El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo del **ARRENDATARIO** dará derecho al **ARRENDADOR** para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase a los cuales renuncia el **ARRENDATARIO**. El **ARRENDADOR** podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el pago del precio del arrendamiento, el inicial o el que resulte de aplicar los reajustes, sin que para ello sea necesario ningún tipo de requerimiento o reconvección previos pues a ellos renuncia expresamente el **ARRENDATARIO**. **DECIMA: REAJUSTE:** Cada doce

meses (12) de ejecución del contrato, el precio del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al ciento por ciento (100%) del índice de precios al consumidor del año calendario inmediatamente anterior. Si el tope máximo de reajuste señalado por el Artículo 20 de la Ley 820 de 2003, llegare a variar por alguna ulterior disposición Estatal, es entendido que el porcentaje de reajuste que debe pagar el **ARRENDATARIO** es equivalente al máximo permitido por la norma que a ese respecto se encuentra vigente en el momento que tenga ocurrencia cada prórroga anual del contrato. **DECIMA PRIMERA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD:** El **ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que el **ARRENDATARIO** pueda sufrir por causas atribuibles a terceros u a otros **ARRENDATARIOS** de parte del mismo inmueble o a culpa leve del **ARRENDADOR** o de otros **ARRENDATARIOS** o de sus empleados o de sus dependientes, ni por hurtos, ni por siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo. El **ARRENDATARIO** asume la responsabilidad por los daños que se puedan causar al inmueble o a los enseres y dotaciones de los vecinos o terceros, cuando estos provengan o sean causador por el **ARRENDATARIO**, por sus empleados, descuido o negligencia de cualquiera de los mismos, tales como dejar abiertas las llaves del agua, dejar conectados aparatos eléctricos, o las luces prendidas, etc. **DECIMA SEGUNDA: DEVOLUCION SATISFATORIA:** Cuando este contrato termine por cualquier causa el **ARRENDATARIO** deberá entregar el inmueble arrendado al **ARRENDADOR** a entera satisfacción, entrega que no se entenderá cumplida mientras no se haya acreditado la cancelación de los cánones de arrendamiento, los servicios públicos, las cuotas de administración, y las reparaciones que se hubiesen causado a cargo del **ARRENDATARIO** una vez se verifiquen las condiciones del inmueble de conformidad con el inventario inicial del inmueble, hasta la fecha de la respectiva entrega. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo del **ARRENDATARIO** o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, el **ARRENDADOR** podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso el **ARRENDATARIO** mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. **DECIMA TERCERA: FIJACION DE AVISOS:** El **ARRENDATARIO** no podrá fijar en los muros, puertas y ventanas avisos de ninguna naturaleza. **CUARTA: OTRAS CAUSALES DE TERMINACION:** El **ARRENDADOR** además podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: **1.** Cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. **2.** Cuando se subarriende total o parcialmente el inmueble, se ceda o se le una destinación distinta a la pactada en el contrato. **3.** Cuando el **ARRENDATARIO** reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destine el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. **4.** Cuando el **ARRENDATARIO** realice mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones en el inmueble, o lo destruya total o parcialmente. **5.** Cuando el **ARRENDATARIO** viole las normas del respectivo reglamento interno o de propiedad horizontal, o no pague las expensas comunes cuando su pago este a cargo del **ARRENDATARIO**. **6.** Cuando el **PROPIETARIO** o **POSEEDOR** necesite el inmueble para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación. **7.** Cuando el inmueble haya de entregarse en cumplimiento de las obligaciones originadas en un contrato de compraventa. **DECIMA QUINTA: EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR:** Si el arrendamiento espirare por la extinción del derecho del **ARRENDADOR** sobre el inmueble arrendado, aunque tal extinción fuere ocasionada por hechos del arrendador, este no se estará obligado a indemnizar al **ARRENDATARIO**, aun en los casos en que la persona que le

suceda en el derecho no esté obligada a respetar el arrendamiento. **DECIMA SEXTA: CESION:** El **ARRENDATARIO** acepta expresamente desde ahora cualquier cesión que el **ARRENDADOR** haga del presente contrato y de los derechos y obligaciones que de él se deriven. **DECIMA SEPTIMA: INTERESES:** Las sumas que a cualquier título en razón del presente contrato resultasen a cargo del **ARRENDATARIO** y que no hubiesen sido pagadas oportunamente, serán pagadas por éste con intereses a una tasa igual o la tasa máxima autorizada por las disposiciones vigentes liquidadas desde la fecha de la causación hasta la fecha en que efectué el pago. **DECIMA OCTAVA: LINEA TELEFONICA, SERVICIO DE INTERNET Y TELEVISION:** Se deja expresa constancia que el inmueble se arrienda sin línea telefónica número, sin servicio de internet y sin servicio de televisión, si durante la vigencia de este contrato se instalare en el inmueble arrendado estos servicios el **ARRENDATARIO** se obliga al pago como si estas se encontraren instalado desde la iniciación del contrato. **PARAGRAFO UNO:** El **ARRENDATARIO** debe presentar en la inmobiliaria antes de la entrega del inmueble la carta de traslado o carta de cancelación de los servicios adquiridos de la respectiva empresa, de tal manera que si a la entrega del inmueble no se ha realizado el traslado o cancelación de los servicios el **ARRENDATARIO** cancelara las facturas que llegaren con posterioridad a la entrega del inmueble y hasta que se realice el traslado o cancelación de los servicios. **DECIMA NOVENA: CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae el **ARRENDATARIO** por este documento, le acarrearán por ese solo incumplimiento o por el incumplimiento tardío, el pago de una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento vigente al momento de incumplimiento o del cumplimiento tardío, a título de pena, exigible sin necesidad de los reconocimientos previos ni constitución en mora de que tratan los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o cualquier otra disposición que así los contemplen, derechos estos a los que renuncia expresamente el **ARRENDATARIO**, y sin que su cobro implique la extinción de la obligación principal o de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato y sin perjuicio del cobro de las demás indemnizaciones que ese incumplimiento o el cumplimiento tardío causen. Además, esta pena es adicional a la indemnización que debe pagar el **ARRENDATARIO** para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, acogiéndose al numeral 4 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003. **VIGESIMA: GASTOS:** El **ARRENDATARIO** pagará por su cuenta todos los gastos, incluyendo el impuesto de timbre, que ocasione el presente contrato los de su prórroga o de renovación llegado el caso. **VIGESIMA PRIMERA: MERITO EJECUTIVO:** El presente contrato presta merito ejecutivo para exigir el pago de la multa estipulada como cláusula penal, los arrendamientos que se adeuden, los servicios públicos o cuotas de administración, así como cualquier otra suma a cargo del **ARRENDATARIO**, para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda por el **ARRENDADOR**, que no podrá ser desvirtuada por el **ARRENDATARIO**, sino con la presentación de los respectivos recibos de pago. **VIGESIMA SEGUNDA: AUTORIZACIONES:** El **ARRENDATARIO** autoriza de manera irrevocable al **ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u obstante en el futuro la calidad de acreedor, para que en el evento en que se constituya en mora en el pago de cualquier servicio público, arrendamiento o cualquier otro concepto que sea a su cargo durante el término inicial o el de sus prórrogas o la terminación del contrato de arrendamiento, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación los archivos de **DEUDORES MOROSOS O CON REFERENCIAS NEGATIVAS** que lleva a **CIFIN, DATACREDITO**, Fianza crédito Inmobiliario de Santander S.A. Lonja de Propiedad Raíz de Santander o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. El **ARRENDATARIO** exonera de toda responsabilidad por la

inclusión de tales datos tanto al **ARRENDADOR** como la entidad que produzca el correspondiente archivo. **VIGESIMA TERCERA: ABANDONO DEL INMUEBLE:** Al suscribir este contrato el **ARRENDATARIO** faculta expresamente al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia con el solo requisito de la presencia de dos testigos en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabilitado por el termino de treinta (30) días y que la exposición o el riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. **VIGESIMA CUARTA: COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** El **ARRENDATARIO** manifiesta que ha recibido copia del presente contrato a satisfacción, con las firmas originales, así como la parte normativa del Reglamento de Propiedad Horizontal. **VIGESIMA QUINTA: COBRO EXTRAJUDICIAL:** Si el incumplimiento a la obligación de cancelar oportunamente el arriendo o los servicios diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar, por concepto de gestión de cobro al encargado de dicho extrajudicial, hasta una suma igual a un canon vigente de arrendamiento, por cada gestión, suma esta exigible ejecutivamente por ser clara expresa y a su cargo, sin perjuicio de las demás sanciones que por incumplimiento o por mora se han pactado en este contrato y sin necesidad de requerimiento alguno. **VIGESIMA SEXTA: VALIDEZ:** El presente contrato no producirá ningún efecto sin la firma del **ARRENDADOR**. **VIGESIMA SEPTIMA:** Para efectos del artículo 12 de la Ley 820 de 2003, el **ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la Carrera 36 No. 54-86 2º piso del Municipio de Bucaramanga y el **ARRENDATARIO** carrera 3 No.55-100 Manzana G Casa G022 Urbanización Villas de San Valentín del Municipio de Bucaramanga. **VIGESIMA OCTAVA: DEUDORES SOLIDARIOS:** La suscrita **XXXXXXXXXXXX**, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.294.862 expedida en Bucaramanga (S/der), por medio del presente documento, me declaro deudora solidara del **ARRENDADOR** en forma solidaria e indivisible junto con el **ARRENDATARIO XXXXXXXXXXXXXXX**, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato tanto, durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas, por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por el **ARRENDADOR** a cualquiera de los obligados sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad usamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **XXXXXXXXXXXX** y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios puedan hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente, para este exclusivo efecto el **ARRENDATARIO** otorga poder amplio y suficiente a sus deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato. Los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato autorizamos al **ARRENDADOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad del acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula **VIGESIMA SEGUNDA** de este contrato se incorporen nuestros nombres y apellidos en los archivos de deudores morosos o con referencias negativas. **VIGECIMA NOVENA: CESION DEL CONTRATO:** Aceptamos desde ahora cualquier cesión que el **ARRENDADOR** haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envió por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple

del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. Los deudores solidarios manifiestan que han recibido copia del presente contrato con las firmas originales. En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en Bucaramanga por los obligados en él, a los catorce (14) días del mes de Noviembre del año                    dos                    Mil                    catorce                    (2014).  
.....FIN.....

**ARRENDATARIO.**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
C.C. No. XXXXXXXXX expedida en Bucaramanga(S/der).**

**DEUDORES SOLIDARIOS**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX.  
C.C. No. XXXXXXXXX de Bucaramanga (S/der).  
Calle 51ª No. 14-141 San Miguel.**

**ARRENDADOR**

**JORGE ENRIQUE SUAREZ ORDOÑEZ  
INMOBILIARIA MULTICASA LTDA.  
Representante Legal  
Nit. 900.132.571-5**

## **INFORME 2 DE LA PRACTICA JURIDICA EMPRESARIAL**

### **1. INTRODUCCIÓN**

La promesa de compraventa surgió hace cientos de décadas a través de un pacto de promesa que generaba posteriormente un nuevo negocio jurídico que tenía como objetivo la realización de un convenio preliminar, desarrollándose la promesa de compraventa hasta lo que hoy se define como aquél por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado en cierto plazo o en el evento de cierta condición.

Este desarrollo del contrato se ha ido actualizándose hasta lo que hoy en día se conoce como la promesa de compraventa, la cual se puede efectuar tanto en muebles como en inmuebles y requerirá de algunos elementos como el consentimiento, el objeto y la causa que deberán ser lícitas para su perfeccionamiento.

En la promesa de compraventa de bienes inmuebles han intervenido las inmobiliarias como entidades encargadas de prestar servicios de asesoría, mediación y gestión en las transacciones relacionadas con los bienes raíces y los respectivos derechos sobre los mismos.

Entonces se analizarán cada uno de los conceptos, elementos, características, requisitos y obligaciones dentro del marco del contrato de promesa de compraventa de vivienda, el cual iniciará con un estudio de las normas aplicables, para posteriormente realizar la práctica en la elaboración de los contratos.

Además se realizará una constante intervención jurídica, en la cual se deberá asistir legalmente a la inmobiliaria en el tema de los contratos de promesa de compraventa de vivienda urbana, con el fin de que la redacción y congruencia del objeto y cada una de las cláusulas sean acordes a la legislación actual.

Así mismo para la intervención en los contratos de promesa, en el que su fundamento son los bienes raíces se deberá realizar un estudio exhaustivo de las características del bien, del estado en que se encuentra el inmueble y en lo posible que esté libre de hipotecas o embargos vigentes que sean contraproducentes para el negocio jurídico que se desee pactar entre el

prometiente comprador y el prometiente vendedor del inmueble, por otra parte se realizara un estudio de la solvencia económica del posible comprador respecto al salario devengado , los bienes de su propiedad y la solvencia económica para efectuar el negocio.

A causa de lo anterior en la práctica se brindara constante apoyo jurídico en la revisión de los contratos de promesa de compraventa que se hayan ejecutado, además de los que estén por realizarse, estableciendo que en su contenido deberá estar estipulado el objeto, la identificación específica tanto del inmueble como de las partes, el estado en que se encuentra el bien, en el cual se mencionan claramente cada bien mueble de la vivienda, además de las cláusulas de las obligaciones, sanciones en caso de retractarse de la compraventa.

Por lo tanto se establece que los contratos de promesa de compraventa, específicamente de bienes inmuebles tienen el fin de efectuar un negocio jurídico en el cual existe un plazo y una condición para desarrollar posteriormente la compraventa de un bien, en el cual se pactara un precio que deberá pagarse por el denominado prometiente comprador ya sea a contado o a plazos según se pacte y por parte del prometiente vendedor se entregara el bien inmueble en el lugar, el día y la hora indicada en el contrato para que se perfeccione.

### **ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA<sup>38</sup>**

El contrato de promesa no se encontraba regulado en el Derecho Romano, sin embargo existen algunos pacto que pueden considerarse como los principio o el inicio de esta clase de contrato.

Se realizaron una clase de pactos llamados de “contrahendo” o “mutuodando”, en virtud de los cuales se prometía una especie de estipulación de un contrato de mutuo que se constituían como actos jurídicos que preparaban la celebración de nuevos actos jurídicos, lo que constituye la principal característica de la promesa.

---

<sup>38</sup> ROCHA, Díaz Salvador. El Contrato de Promesa. [En línea]. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/6/pr/pr19.pdf> [Citado el 05 de diciembre de 2014]

Posteriormente el Código de Napoleón solamente reglamentaba la promesa de venta, en los términos que recogieron los Códigos Civiles más actuales. El artículo 2819 del Código Civil de 1884 decía textualmente lo siguiente: "Para que la simple promesa de compraventa tenga efectos legales, es menester que se designe la cosa vendida, si es raíz o mueble no fungible. En las cosas fungibles bastara que se designe el género y la cantidad. En todo caso debe fijarse el precio"

Además la doctrina nos informa que el Código Suizo de las Obligaciones, de 30 de marzo de 1911, es el primer cuerpo legislativo que contiene la posibilidad de prometer la celebración de cualquier contrato futuro, posibilidad que se contiene en su artículo 22.

## **2. OBJETIVO GENERAL**

- Brindar apoyo y constante asesoría jurídica en temas contractuales relacionados con bienes inmuebles para fortalecer las actividades y servicios que forman parte de las funciones de la inmobiliaria MULTICASA LTDA.

## **3. OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Estudiar la normatividad vigente relacionada con los contratos de promesa de compraventa de vivienda con el propósito de fortalecer los conocimientos preexistentes en el área.
- Describir los principales elementos que integran los contratos de promesa de compraventa de vivienda mediante un análisis del contenido de los mismos.
- Elaborar asesorías en temas jurídicos que se relacionen con los contratos de promesa de compraventa de vivienda urbana que se realicen en la inmobiliaria.
- Realizar la revisión de cada una de las cláusulas en los contratos de promesa de compraventa para aplicar la normatividad vigente, logrando un buen manejo de las actividades inmobiliarias.

- Proyectar los contratos de promesa de compraventa de vivienda para lograr que los clientes se sientan satisfechos con el servicio prestado por la inmobiliaria respecto a sus bienes raíces.
- Asistir legalmente a la inmobiliaria en la redacción, verificación y corrección de los documentos y cláusulas que se realicen en la entidad relacionada con los contratos de promesa de compraventa de vivienda.

#### 4. CONSIDERACIONES JURIDICAS

- **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

El contrato de promesa de compraventa se define como un tipo de contrato mediante el cual una parte se compromete a vender y la otra se compromete a comprar un bien raíz determinado. En ella se establece el plazo para materializar la compraventa, condiciones y multas en caso de desistimiento por alguna de las partes interesadas.

Usualmente, tanto el vendedor como el comprador dejan una garantía con el propósito de demostrar su interés en concretar la promesa. Siempre se debe realizar ante Notario Público.<sup>39</sup>

#### CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA<sup>40</sup>

- **General:** Regula toda promesa de celebrar un contrato, cualquiera que sea su naturaleza
- **Unilateral o bilateral:** Dependiendo si una de las partes se obliga o bien si se obligan ambas partes a celebrar el contrato futuro.

---

<sup>39</sup> Subsidio. Cl es un publicación de Ues Comunicaciones S.A. [En línea]. [http://www.subsidio.cl/vendedores/que\\_es\\_una\\_promesa\\_de\\_compraventa\\_para\\_que\\_sirve/94/#axzz3KJiWo8m9](http://www.subsidio.cl/vendedores/que_es_una_promesa_de_compraventa_para_que_sirve/94/#axzz3KJiWo8m9) [Citado el 05 de diciembre de 2015]

<sup>40</sup> ROCHA, Díaz Salvador. El Contrato de Promesa. [En línea]. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/6/pr/pr19.pdf> [Citado el 05 de diciembre de 2014]

- **Oneroso:** Debido a que el provecho o gravamen derivado del mismo es a cargo de ambas partes, implica una contraprestación de gravámenes.
- **Real:** Para la perfección se necesita la entrega de la cosa que constituye su objeto. Es decir que, la entrega no es aquí el resultado del cumplimiento del contrato, sino que es el presupuesto de su propia existencia, es el requisito de su perfección, el hito que inicia la eficacia del mismo.
- **Conmutativo:** Las obligaciones a cargo de las partes se miran como equivalentes, es decir, se presume que hay armonía entre ellas, que el precio coincide con el justo valor del goce del bien prestado.
- **Típico:** Ya se encuentra regulado por ley.
- **Principal:** Toda vez que tiene un vida autónoma, y no es necesario la subordinación o existencia de otro contrato.
- **Formal:** Este tipo de contrato para su validez debe constar por escrito como lo establece la ley.
- **Instantáneo:** Ya que la obligación típica del contrato de promesa consiste en la celebración de un contrato en el futuro, es una obligación que se cumple en un solo momento.
- **Sujeto a modalidad:** Por definición requiere un plazo o condición, sino la promesa no surtiría efecto.

#### **REQUISITOS DE VALIDEZ DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.<sup>41</sup>**

- **Capacidad:** Las partes de un Contrato de promesa de Compra-Venta deben tener capacidad para celebrar actos jurídicos, esto implica que las personas que legalmente se encuentran impedidas de celebrar este tipo de Contratos, no podrán celebrarlos.

---

<sup>41</sup> COLOMBIA. Ley 57 de 1887. Código civil. Artículo 1502 .274 p.

- **Consentimiento:** Se perfecciona por el mero consentimiento de las partes. Para que el contrato sea válido, el consentimiento debe emanar de personas exentas de vicios. Si se halla afectado por uno de ellos, la parte perjudicada puede solicitar la nulidad de este.
- **Objeto:** es necesario, que recaiga sobre un objeto lícito, es decir, que el negocio jurídico no se contra las leyes.
- **Causa lícita.** es necesario, que recaiga sobre una causa lícita, es decir, que la finalidad del sujeto para contraer la obligación sea lícita.

## **REQUISITOS ESENCIALES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA**

La promesa de celebrar un contrato de compraventa, específicamente de un bien inmueble no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:<sup>42</sup>

1. Que la promesa conste por escrito.
2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511, 1502 del Código Civil.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

## **ELEMENTOS DEL CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA**

---

<sup>42</sup> COLOMBIA. Ley 57 de 1887. Código civil. Artículo 1611 .274 p.

Se pueden clasificar los elementos esenciales de este tipo de contrato en personales, formales y reales.<sup>43</sup>

- **Personales:** Se conforma por el promitente y el beneficiario o promisorio. La parte que se obliga a celebrar el contrato futuro se le llama *promitente* y a esta se le agrega el nombre del contrato futuro por realizar (por ejemplo: *promitente-comprador* *promitente-arrendatario*, etc.); a la otra parte se le denomina *beneficiario* o *promisorio*. Cuando es una promesa bilateral las dos partes se llaman promitentes.
  
- **Reales:** Son dos los elementos reales de la promesa, el contrato futuro y el plazo o condición.
  1. **El objeto** mediato de la promesa es el contrato futuro, ya que el objeto inmediato es una obligación de hacer. Los elementos característicos del contrato definitivo y que deben señalarse desde el contrato preliminar son los elementos esenciales.
  2. El otro elemento real **es el plazo o condición**, pues a falta de este se haría nula la promesa. El plazo es el acontecimiento futuro de realización cierta, mientras que en la condición, no se tiene la certeza si el acontecimiento ocurre o no.
  
- **Formales:** En algunas legislaciones establece que dicho contrato debe constar por escrito, sin que sea necesario su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, toda vez que dicho contrato no genera derechos reales, sino personales.

## **EFFECTOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA<sup>44</sup>**

El efecto propio del contrato es el nacimiento de una obligación de hacer. La promesa de compraventa ostenta un carácter obligatorio cuando consta por escrito

---

<sup>43</sup> Club Ensayos. Contrato de Promesa. [En línea]. <http://www.clubensayos.com/Ciencia/Contrato-Promesa/86408.htm> [Citado el 05 de diciembre de 2014]

<sup>44</sup> Gerencie.com. Arras penales y clausula penal en el contrato de promesa de compraventa. [En línea]. <http://www.gerencie.com/arras-penales-y-clausula-penal-en-el-contrato-de-promesa-de-compraventa.html> [Citado el 05 de diciembre de 2014]

y cuando cumple los requisitos establecidos en la ley para la validez de los actos y contratos, dicha promesa además debe contener la fecha en la que ha de celebrarse el contrato o la condición que debe cumplirse para la celebración del mismo.

Lo normal será que las partes cumplan con esta obligación voluntariamente, en cuyo caso se extingue el contrato de promesa por el hecho de haberse cumplido y, en consecuencia, solo pasa a tener vida propia el nuevo contrato.

Si las partes no cumplen voluntariamente con la obligación de hacer, se produce el efecto contemplado en el inciso final del artículo 1554 del código civil, esto es, nace el derecho a exigir la ejecución forzada de esa obligación en los términos del artículo 1553 del código civil.

Además en una promesa de compraventa se pueden pactar arras penales, se entiende por arras penales las mismas denominadas arras de retractación donde cualquiera de las partes puede retractarse de la celebración del contrato, quien da las arras, si se retracta las pierde y quien las ha recibido debe devolver el doble. Las arras penales son una figura que permite a las partes retractarse o abstenerse de realizar la celebración del contrato.

Por otro lado en la promesa de compraventa las partes pueden fijar, clausula penal, se denomina clausula penal como un pacto accesorio que hacen las partes para asegurar el cumplimiento de una obligación, en el caso de la promesa de compraventa, para asegurar que el contrato se celebre.

## **REQUISITOS PARA GARANTIZAR LA LEGALIDAD DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**

La promesa debe constar por escrito. Además, tiene que firmarse y autenticarse ante el notario, y contener, como mínimo, la siguiente información:<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Metro cuadrado. Promesa de compraventa. [En línea].  
<http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/promesa-de-compraventa-dudas-mas-comunes> [Citado el 05 de diciembre de 2014]

- **Datos de personas mayores de edad**, que no deben tener disipación o problemas mentales. Los plazos y las condiciones fijas en que ha de celebrarse el contrato, la fecha y la identificación de la notaría donde se suscribirá la escritura de venta.
- **Identificación de las partes**: nombre, cédulas, domicilio y estado civil.
- **Descripción del inmueble**: nomenclatura, matrícula inmobiliaria, cédula catastral, linderos, dependencias y descripción general de lo que se promete en venta.
- **La nota de que pertenece al régimen de propiedad horizontal**: Si es el caso
- **Cláusula de saneamiento**: donde se estipula que está libre de embargos o cualquier otro tipo de compromiso. Si tiene hipoteca de mayor extensión que no fue cancelada por la constructora y no es saneada a tiempo, terminan embargando el inmueble aunque el comprador le haya pagado al vendedor.
- **Precio y forma de pago**: incluir las obligaciones del comprador ante la entidad que financia, qué sucede si la entidad niega el crédito, el monto de las arras -sanción por incumplimiento- y sus respectivos intereses moratorios.
- **Pago de gastos**: Notariales, timbre, impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración y fecha de entrega del inmueble.

## **OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE VENDEDOR**

Las obligaciones del prometiente vendedor son específicas en la ley, aunque pueden variar según el acuerdo pactado por las partes.<sup>46</sup>

- Genera la obligación de hacer, consistente en celebrar el contrato futuro.
- Traslación de dominio de cosa cierta y determinada
- El saneamiento del bien.

---

<sup>46</sup> CONTRATOS Y OBLIGACIONES MERCANTILES. [En línea]. MERCANTILES. [http://contratosobligacionesugc.blogspot.com/2009/02/la-promesa-de-contrato\\_21.html](http://contratosobligacionesugc.blogspot.com/2009/02/la-promesa-de-contrato_21.html) [Citado el 05 de diciembre de 2014]

## **OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE COMPRADOR**

Las obligaciones del prometiente comprador son específicas en la ley, aunque pueden variar según el acuerdo pactado por las partes

- El anticipo de precio.
- Genera la obligación de hacer, consistente en celebrar el contrato futuro.
- Cancelar la totalidad del precio.
- Traslación de dominio de cosa cierta y determinada

## **TERMINACIÓN DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA**

Termina ordinariamente por agotamiento natural de los efectos del contrato, o sea al otorgarse el contrato futuro; pero también puede caducar porque haya vencido el término sin que por culpa de ninguna de las partes no haya podido celebrarse el contrato futuro. La promesa termina por las siguientes causas:<sup>47</sup>

- La celebración del contrato definitivo;
- Por convenio;
- Por no reclamarse el cumplimiento de la promesa dentro de diez días después de haber fenecido el plazo; en cuyo caso, caducará la anotación en el Registro Público de la Propiedad.

## **5. ACTIVIDADES REALIZADAS**

Durante el mes de Noviembre de 2014 en la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA el cronograma para la realización de la práctica jurídica empresarial estaba fundamentando en el contrato de promesa de compraventa de vivienda urbana para el cual se estudiaron los antecedentes y la historia de la compraventa, su desarrollo a través del tiempo hasta las normas actuales, tales como el código

---

<sup>47</sup> ORTEGA, Ariza Hernán. Aspectos prácticos del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles. [En línea] <http://rcientificas.uninorte.edu.co/index.php/derecho/article/viewFile/2722/1829> [Citado el 05 de diciembre de 2014]

civil, código de comercio, algunas leyes y decretos que son aplicables a este tipo de contratos.

Igualmente se examinaron cada uno de los elementos esenciales que integran la promesa de compraventa de vivienda urbana, las principales características, en los cuales se realizó la revisión, asesoría jurídica y actualización de la normatividad aplicable al contenido y a las cláusulas del mismo en base a las normas civiles.

En la práctica se elaboraron contratos de promesa de compraventa de vivienda urbana donde se analizaron el objeto del contrato, la verificación de las partes, su identificación, el estado civil, los codeudores, el precio del contrato y la forma como se realizará el pago, el avalúo del bien inmueble, la fecha y el lugar en el cual se realizara la entrega del inmueble y las obligaciones pactadas en el mismo como las demás cláusulas esenciales.

## **6. REUNIONES CON LA TUTORA**

Las reuniones con la Doctora Natalia Suarez Hernández se realizaron cada semana en la que realice la práctica jurídica empresarial, enfatizándonos este mes en el tema de los contratos de promesa de compraventa de vivienda urbana, especialmente la revisión de contratos de promesa realizados anteriormente en la inmobiliaria que debían actualizarse.

Así mismo asesore jurídicamente en la elaboración de los contratos de promesa compraventa de vivienda que serían firmados y realizados por parte de la inmobiliaria próximamente, también se hizo necesario revisar los contrato para realizar las modificaciones en los contratos elaborados, además la tutora en la revisión de los contratos fue realizando una asesoría personalizada y constante en la cual establecía cuáles eran los criterios más indispensables al momento de verificar que un contrato de promesa de compraventa de vivienda urbana estuviera conforme a la legislación actual.

## **7. CRONOGRAMA**

### CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES SEGUNDO MES

ACTIVIDAD	Noviembre de 2014 CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA			
	1	2	3	4
Realizar Capacitación, análisis y lectura de leyes respecto a los contratos de promesa de compraventa de vivienda urbana.				
Apoyar jurídica y legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda				
Apoyar Legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Realizar contratos de promesa de compraventa de vivienda urbana bajo la revisión y continuo acompañamiento de la doctora Natalia Suarez Hernández.				

### 8. SOPORTES

**PROMESA DE COMPRAVENTA PREDIO URBANO.**

PROMETIENTE VENDEDOR:	XXXXXXXXXXXXX C.C XXXXXXXX
PROMETIENTES COMPRADORES:	XXXXXXXXXXXXX C.C XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX CC.XXXXXXXX
DIRECCION INMUEBLE:	APARTAMENTO 201 CARRERA 22W N° 66 – 42 URB. LA GRAN LADERA
CIUDAD:	Bucaramanga - Santander
MATRICULA:	No. 300-271878
VALOR:	\$66.400.000.oo
CUOTA INICIAL:	\$1.000.000.oo
SALDO:	\$65.400.000.oo

Entre los suscritos a saber: señor **XXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXXXX** del Banco (Magdalena), actuando en nombre propio mayor de edad, quien en adelante y para todos los efectos legales se denominará el **PROMETIENTE VENDEDOR** por una parte; y por la otra el señor **XXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXXXX** de Bucaramanga y la señora **XXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXXXX** de Bogotá (D.C) obrando en nombre propio y sin ningún impedimento legal para contratar, quienes en adelante y para todos los efectos legales se denominarán los **PROMETIENTES COMPRADORES**, hemos acordado celebrar y suscribir el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE PREDIO URBANO**, que se rige por las siguientes cláusulas. **PRIMERA. OBJETO:** El **PROMETIENTE VENDEDOR**, se obliga a vender a los **PROMETIENTES COMPRADORES** quienes a su vez se obligan a comprar de aquel, el derecho de dominio y propiedad que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: identificado tal como aparece en la Escritura Pública No. 694 del 24 de Abril de 2007 y alinderado tal como aparece en la escritura mencionada. Se distingue con la Matricula Inmobiliaria No. 300-271878, certificado de tradición y libertad que incorporamos a la presente promesa de compraventa, que las partes declaramos conocer y entender. **PARAGRAFO:** No obstante la cabida y linderos contenidos en esta cláusula, la negociación del predio se hace como “cuerpo cierto”. **PARAGRAFO:** El folio matriz No. 300-271878 está pendiente por desenglobe, con el fin de obtener la matricula real de la unidad Apartamento 201. Este trámite se deberá efectuar en un tiempo no mayor a 30 días hábiles, contados a partir de la suscripción del presente contrato. **SEGUNDA: TRADICIÓN:** Que el inmueble antes descrito e identificado en la cláusula anterior que por este contrato se promete en compraventa lo adquirieron por Compraventa de la COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA “CONAL VIVIENDA LTDA”, según Escritura Pública No. 694 del 24 de abril de 2007 de la Notaria Cuarta de Bucaramanga (Santander) registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga folio de M.I 300-271878, **TERCERA: - PRECIO:** El precio del inmueble prometido en venta es la suma de **SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$66.400.000.)** que los **PROMETIENTES COMPRADORES** pagarán al **PROMETIENTE VENDEDOR** así: **a).** La suma de **UN MILLON DE PESOS MCTE (\$1.000.000.oo)** en efectivo, a la firma del presente documento de Compraventa, que se toman como arras

confirmatorias y hacen parte del mismo precio de la Compraventa. **b).** La suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$65.400.000.)** con un crédito otorgado por **FINANCIERA COMULTRASAN**, una vez salga la respectiva escritura que protocolice la compraventa e **HIPOTECA** a favor de Financiera Comultrasan.

**CUARTO: CLAUSULA PENAL:** Adicionalmente las partes establecemos por incumplimiento, una multa como cláusula penal por valor de **DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000.)** que la parte incumplida pagará a la cumplida.

**QUINTA: OBLIGACIONES DE EL PROMETIENTE VENDEDOR:** Se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censo, anticresis, afectación a vivienda y en general, de todo gravamen o limitación de dominio y saldrá al saneamiento en los casos de ley. También se obliga a entregar a paz y salvo por concepto de pago de impuestos, tasas, contribuciones liquidadas hasta la fecha de la firma del presente contrato de promesa de compraventa.

**PARAGRAFO:** El **PROMETIENTE VENDEDOR** se compromete a realizar el desenglobe de esta unidad Apartamento 201, ubicado en la carrera 22W No. 66 – 42 predio en el cual se encuentra edificado el inmueble objeto de este contrato, en un término no mayor a 30 días hábiles contados a partir de la suscripción del presente contrato.

**SEXTA: OBLIGACIONES DE LOS PROMETIENTES COMPRADORES. 1).** A pagar el precio del bien inmueble prometido en compraventa. 2). A suscribir la correspondiente escritura que perfeccione esta promesa de compraventa. 3). A recibir el inmueble objeto de compraventa.

**SEPTIMA: OTORGAMIENTO.** La escritura pública que deberá otorgarse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble identificado y alinderado en la cláusula primera de este contrato, se otorgará en la Notaria Quinta de Bucaramanga, el día once (11) de Abril de dos mil catorce (2014).

**OCTAVA: ENTREGA:** Las partes de común acuerdo fijan la **ENTREGA DEL INMUEBLE** a partir de la firma de la escritura de compraventa, entrega material y real del inmueble a los **PROMETIENTES COMPRADORES**, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres y demás derechos que tiene como titular del derecho de dominio o propiedad.

**NOVENA. GASTOS:** Los gastos que ocasione la firma de este contrato, los que demandan el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, los de beneficencia o boleta fiscal, los de autorización y registro de la escritura pública de compraventa serán a cargo del **PROMETIENTE VENDEDOR** y los **PROMETIENTES COMPRADORES** por partes iguales. Exceptuando la retención en la fuente que será a cargo del **PROMETIENTE VENDEDOR.**

**PARAGRAFO:** El **PROMETIENTE VENDEDOR** no se hace responsable, como tampoco será obligado a pagar suma de dinero adicional alguna por concepto diferente a los contemplados en la presente cláusula.

**PARAGRAFO DOS:** El trámite de hipoteca ante la entidad **FINANCIERA COMULTRASAN**, será a cargo de los **PROMETIENTES COMPRADORES.**

**DECIMA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES:** El domicilio contractual para exigir el cumplimiento de todas las obligaciones consignadas en este contrato de promesa de compraventa es la ciudad de Bucaramanga.

**UNDECIMA. DOCUMENTOS ANEXOS:** Para todos los efectos legales hacen parte integral del presente contrato los siguientes documentos: 1). certificado de tradición y libertad correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 300-271878 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

**DECIMA SEGUNDA. ACEPTACION Y FIRMAS:** Una vez leído el presente contrato de promesa de compraventa se acepta y se firma como aparece, en Bucaramanga a los veintiocho (28) días del mes de Febrero de dos mil catorce (2014).

**EL PROMETIENTE VENDEDOR**

XXXXXXXXXXXX.

C.C. No. XXXXXXXXX del Banco (Magdalena)

**PROMETIENTES COMPRADORES:**

XXXXXXXXXXXX.

C.C. No. XXXXXXXXX de Bucaramanga (Santander).

XXXXXXXXXXXX.

C.C. No. XXXXXXXXX de Bogotá (D.C.).

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: **XXXXXXXXXXXX**, varón, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXX** expedida en Bucaramanga, actuando en nombre y representación de **XXXXXXXXXXXX**, varón, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXX** expedida en Bucaramanga, conforme al Poder Especial, Amplio y Suficiente que le confirió y que se anexa al presente contrato para que haga parte del mismo, quien dentro del texto del presente contrato me denomino el **PROMETIENTE VENDEDOR** por una parte; y **XXXXXXXXXXXX**, varón, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, de estado civil soltero con unión marital de hecho, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXX** expedida en Bucaramanga obrando en mi propio nombre quien para los efectos del presente contrato me denomino el **PROMETIENTE COMPRADOR** por la otra parte, hacemos constar la celebración del presente contrato de promesa de compraventa que se consigna en las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** El **PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a vender al **PROMETIENTE COMPRADOR** y ésta a su vez se obliga a comprar al primero el derecho de dominio y posesión material que tiene sobre el siguiente inmueble que enseguida se individualiza y se determina así: **IDENTIFICACION:** Un lote de terreno distinguido con el número catorce (14) el cual hace parte del Condominio Valle Campestre P.H, ubicado en la Mesa de Jeridas, Vereda La Fuente del Municipio de Los Santos, con área de 2.500 metros cuadrados, y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE**, con la vía interna del condominio con 55.21 metros aproximadamente, **POR EL SUR**, con el lote número 13 con 55.55 metros aproximadamente, **POR EL ORIENTE**, con el lote número 9 con 45.72 metros aproximadamente, **POR EL OCCIDENTE**, con la vía interna del condominio con 44.53 metros aproximadamente. Se distingue en el catastro con predio número **000100013660834** y le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **314-47587** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Piedecuesta. No obstante los anteriores linderos y cabida la compraventa se hace como cuerpo cierto .. **SEGUNDA - ADQUISICIÓN:** El inmueble antes descrito y objeto de este contrato de promesa de compraventa fue adquirido por el **PROMETIENTE VENDEDOR**, por ROQUE JULIO QUINTERO RUEDA por compra hecha Fernando Pico Melgarejo, Yair Samuel Guesguan Castro, Nelson Villabona Granados y Luis Edgar Maldonado Galvis, según escritura pública numero mil trescientos veintisiete (1327) del día once (11) de Mayo de dos mil diez (2010), otorgada en la Notaria Decima del Circulo de Bucaramanga. **TERCERA:** El **PROMETIENTE VENDEDOR** garantiza que el inmueble prometido en venta es de exclusiva propiedad de **ROQUE JULIO QUINTERO RUEDA**, que no lo ha enajenado, ni prometido en venta a ninguna otra persona, que se halla libre de embargos, servidumbres, usufructos, censos, movilización, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones de dominio en general, obligándose en todos los casos al saneamiento de ley. **PARAGRAFO:** En cuanto a gravámenes soporta Hipoteca Abierta – con otro predio, según escritura pública número dos mil trescientos cuarenta y cuatro (2344) del día diecisiete (17) de Octubre de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaria Novena del Circulo de Bucaramanga, la cual será cancelada por el **PROMETIENTE VENDEDOR** antes de la firma de la escritura de venta. **CUARTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble se fija en la suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$65.000.000)**, que el **PROMETIENTE COMPRADOR** pagara al **PROMETIENTE**

**VENDEDOR** de la siguiente manera: **1).** La suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$30.000.000)**, representados en la camioneta placa SUD 202, doble cabina, marca Chevrolet LUV D- MAX, cilindraje 3000, modelo 2007, color blanco mahler, servicio público, cuatro puertas, número de motor 356989, número de serie y número de chasis 8LBETF1E370004371. **2).** La suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000)** a la firma del presente contrato de promesa de compraventa, que el **PROMETIENTE VENDEDOR** declara recibidos a entera satisfacción que se imputaran a título de arras del presente negocio y forman parte del valor total de la venta cuando ésta se perfeccione. **3).** El saldo, es decir la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$25.000.000)** para el día veintiséis (26) de Mayo de dos mil catorce (2014); siempre y cuando para ésta fecha se encuentre cancelada la hipoteca que recae sobre el inmueble. **QUINTA - FIRMA DE ESCRITURA Y TRASPASO DEL VEHICULO:** La escritura que perfeccione el presente contrato de promesa de compra venta y el traspaso del vehículo se otorgara el día veintiséis (26) de Mayo de dos mil catorce (2014) en la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga a las diez de la mañana (10:00 a.m.). **PARAGRAFO PRIMERO:** La firma de la escritura está condicionada a la presentación por parte del **PROMETIENTE VENDEDOR** del certificado de libertad y tradición del inmueble, donde certifique la cancelación de la hipoteca mencionada en el parágrafo de la cláusula tercera. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El traspaso del vehículo mencionado en el numeral primero de la cláusula cuarta podrá hacerse antes del día veintiséis (26) de Mayo del presente año y a nombre de quien autorice el **PROMETIENTE VENDEDOR**, de lo contrario se hará a nombre de él en la fecha pactada. **SEXTA - GASTOS:** Los gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura de venta y del traspaso del vehículo serán cancelados de la siguiente manera: la retención en la fuente del inmueble la pagara el **PROMETIENTE VENDEDOR**, la retención en la fuente del vehículo la pagara el **PROMETIENTE COMPRADOR**, los derechos de notaria, la boleta fiscal, el registro de la venta, y los gastos del traspaso serán cancelados por partes iguales entre los contratantes, los gastos de cancelación de la hipoteca serán cancelados en su totalidad por el **PROMETIENTE VENDEDOR**. **SEPTIMA - ENTREGA:** El **PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble al **PROMETIENTE COMPRADOR** a la firma del presente contrato de promesa de compraventa, a su vez el **PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a entregarle al **PROMETIENTE VENDEDOR** el vehículo a la firma del presente contrato a paz y salvo por concepto de gravámenes, limitaciones y comparendos, obligándose en todos los casos al saneamiento de ley. **OCTAVA - IMPUESTOS:** El **PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, incluyendo valorización causados hasta el día treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil catorce (2014) y el **PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a entregar el vehículo a paz y salvo por concepto de impuesto departamental y municipal hasta el día treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil catorce (2014). **NOVENA - CLAUSULA PENAL:** El **PROMETIENTE VENDEDOR** y el **PROMETIENTE COMPRADOR** establecen una cláusula penal de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000)** para quien incumpla cualquiera de las obligaciones consignadas en el presente contrato de promesa de compra venta, los cuales prestan merito ejecutivo sin necesidad de requerimientos extrajudiciales o judiciales a los cuales renunciamos expresamente. **DECIMA:** Se fija la ciudad de Bucaramanga para el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el presente contrato. Para constancia de lo anterior se firma en la ciudad de Bucaramanga en dos (2) ejemplares a los nueve (9) días del mes de Abril de dos mil catorce (2014), presta merito ejecutivo y se fija la ciudad de Bucaramanga para su ejecución.

**PROMETIENTE VENDEDOR.**

**XXXXXXXXXXXXX.**  
**C.C. No. XXXXXXXXX expedida en B/manga.**

**PROMETIENTE COMPRADOR.**

**XXXXXXXXXXXXX.**  
**C.C. No. XXXXXXXXX expedida en B/manga.**

Bucaramanga, 9 de Abril de 2014.

Yo, **XXXXXXXXXXXXX**, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXXX** expedida en Bucaramanga, actuando en nombre y representación de **XXXXXXXXXXXXX**, por medio del presente escrito manifiesto que recibo de **XXXXXXXXXXXXX** a entera satisfacción la camioneta placa SUD 202, doble cabina, marca Chevrolet LUV D- MAX, cilindraje 3000, modelo 2007, color blanco mahler, servicio público, cuatro puertas, número de motor 356989, número de serie y número de chasis 8LBETF1E370004371, como parte de pago del inmueble de propiedad de mi poderdante identificado como lote de terreno distinguido con el número catorce (14) el cual hace parte del Condominio Valle Campestre P.H, ubicado en la Mesa de Jeridas, Vereda La Fuente del Municipio de Los Santos, con área de 2.500 metros cuadrados, según contrato de promesa de compraventa suscrito a la fecha.

Atentamente,

**XXXXXXXXXXXXX**  
**C.C. No. XXXXXXXXX de B/manga**

## **INFORME 3 DE LA PRACTICA JURIDICA EMPRESARIAL**

### **1. INTRODUCCIÓN**

El contrato de permuta tiene sus orígenes hace cientos de años, en el llamado trueque, el cual consistía en realizar el intercambio de una cosa por otra, ya que antes de la aparición de la moneda como instrumento de valoración dineraria, el acto de adquisición y disposición de cosas se hacía mediante el cambio recíproco, luego cuando la moneda fue surgiendo a la vida comercial y la permuta fue perdiendo poco a poco trascendencia contractual.

Se hará un esbozo de la permuta como la forma primitiva de intercambio entre los hombres, históricamente es el antecedente de la compraventa que supone la existencia de moneda y por consiguiente un grado de organización social más avanzado. Se trata de la primera manifestación natural del comercio, y aparece en la historia desde el momento en que las primeras poblaciones empiezan a especializar sus profesiones y existen excedentes.<sup>48</sup>

Anteriormente a la introducción del dinero, el trueque era la única manera de intercambiar bienes. El trueque presenta varios problemas, principalmente limitaciones de tiempo. Cuando el intercambio es frecuente, los sistemas de trueque encuentran rápidamente la necesidad de tener algún bien con propiedades monetarias. Actualmente el papel económico de la permuta es muy modesto, aunque no ha desaparecido.

Descrito entonces los orígenes y la definición de esta clase de contrato se procederá a analizar las normas existentes en la legislación respecto a la permuta para realizar algunos ajustes y cambios que se adecuen a la normatividad actual, con el fin de que los contratos entre bienes inmuebles se realicen con los requisitos de ley, tales como la identificación de las partes, los linderos de los bienes inmuebles y la respectiva realización e inscripción de la escritura pública.

---

<sup>48</sup> Derecho civil y Mercantil. [En línea]. <http://civideslandaverde.blogspot.com/2008/04/5.html>  
[Citado el 05 de enero de 2015]

Así mismo para la intervención en los contratos de permuta, en el que su fundamento son los bienes inmuebles se analizara su objeto, las características, los requisitos de ley respecto a su validez y a su existencia jurídica, su perfeccionamiento, las principales obligaciones de las partes permutantes y la forma por la cual se puede dar por terminado este tipo de contrato.

Además del análisis teórico se evaluarán las siguientes características en la elaboración de un contrato de permuta iniciando con los linderos del bien descritos detalladamente, el estrato, la destinación ya sea , urbana, comercial o mixta, el avalúo del mismo para que se perfeccione el contrato de permuta y se determinen en el intercambio de un bien inmueble por otro si es necesario agregar una parte en dinero para completar el valor del bien y que el negocio jurídico que se desee pactar entre las partes permutantes respecto al bien inmueble sea exitoso.

En conclusión se realizara en la práctica la revisión de los contratos de permuta que se hayan ejecutado, además de los que estén por realizarse, estableciendo que en los mismos deberán estipularse la información personal de la partes, tales como el nombre, numero cedula, estado civil y dirección de residencia donde puedan localizarse, además de los linderos específicos del bien y sus medidas exactas, la posesión material y real de los inmuebles, el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios durante el término que exige la ley, también las condiciones de entrega del bien , tales como el día, la hora y el lugar, el precio de los bienes inmuebles y los gastos económicos que se generan en la realización del contrato de permuta como los impuestos y el valor de las escrituras públicas de los bienes raíces.

## **2. OBJETIVO GENERAL**

- Brindar apoyo y constante asesoría jurídica en temas contractuales relacionados con bienes inmuebles para fortalecer las actividades y servicios que forman parte de las funciones de la inmobiliaria MULTICASA LTDA.

## **3. OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Estudiar la normatividad vigente relacionada con los contratos de permuta con el fin de reforzar los conocimientos que se tienen en el tema.
- Examinar cada uno de los elementos fundamentales que integran los contratos de permuta de inmuebles a través de un exhaustivo análisis de su contenido.
- Caracterizar los contratos de permuta de vivienda efectuando la elaboración de modelos de contrato que permitan la adecuación de los mismos a cada cliente en particular
- Asistir jurídicamente en la redacción, verificación y corrección de los documentos y cada una de las cláusulas que se realicen en los contratos de permuta de inmuebles.
- Proyectar los contratos de permuta de inmuebles estableciendo un buen desarrollo en el mercado inmobiliario respecto a otras entidades.

#### **4. ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE PERMUTA**

La doctrina jurídica reconoce que el primer contrato que existió, en el orden del tiempo, fue la permuta; pues este surge para dar respuesta a una necesidad primaria del hombre: procurarse las cosas imprescindibles para su existencia, imposibles de ser adquiridas de otro modo, debido al estado primitivo en que vivía, aún sin conocer el dinero como medio de pago y medida de valor de los bienes.<sup>49</sup>

La compraventa aparece después, pues esta requirió de una fase superior de desarrollo y civilización, en la que ya se había encontrado “la medida del orden general (dinero), para facilitar el trueque de mercancías”. Fue entonces que la permuta se fue reduciendo, cada vez más, a un segundo plano ante la preeminencia que progresivamente adquiriría la compraventa, hasta que esta logra colocarse finalmente, por sí sola, en el primer plano de la contratación, hasta nuestros días.

---

<sup>49</sup> La Permuta. [En línea]. <http://www.sepermuta.es/permuta.php> [Citado el 05 de enero de 2015]

Esta relegación de la permuta a un espectro secundario, provocó no pocas discusiones entre los juristas –como advierte Puig Peña- sobre si debía subsistir “como entidad autónoma, o por el contrario, quedar embebida dentro del cuadro general del más relevante de todos los contratos, refiriéndose a la compraventa, como es lógico.

Se hace necesario contar un poco de historia de cómo surge este contrato en el Derecho Romano.

Como todos sabemos, el Derecho Romano desconoció la categoría general del contrato, ya que la expresión *contractus* se utilizaba para designar el efecto del mismo y no el acto creador; entendiéndose como la obligación contraída. Pero la tipicidad del sistema contractual romano representaba una grave limitación a la autonomía de la voluntad, porque las partes tenían que contratar atendiendo a las solemnidades propias de los contratos, no existiendo una brecha por la que ellas, como titulares de la relación jurídica, pudieran cambiar determinados elementos, y por consiguiente sus efectos.

El derecho justiniano avanza mucho más en esta dirección, generalizando las soluciones que los juristas clásicos había dado para casos concretos: por una parte crea la categoría general de los contratos innominados; por otra parte sistematiza estos contratos atendiendo al contenido de la prestación (según esta consista en un *dare*, transmisión de la propiedad, o en un *facere*, hacer algo).

La aparición de los contratos innominados, significó para el Derecho Romano, sin lugar a dudas, un gran paso de avance hacia la libertad de contratación, al mismo tiempo que una seria amenaza a toda la vieja estructura quiritaria, eminentemente formal y solemne, ya que rompía con su excesivo formalismo y daba pie a la autonomía relativa de la voluntad.

Los contratos reales innominados -que en este marco de investigación son los que interesan- recobraban fuerza obligatoria, como bien expone Camus, de haber sido realizada la prestación por una de las partes contratantes, lo cual debía ser causa para que la otra parte cumpliera la prestación recíprocamente convenida. La distinción entre estos contratos reales innominados y los reales nominados, radica fundamentalmente en que en estos últimos se devuelve la misma cosa que se

entrega, u otra equivalente; mientras que en aquellos la contraprestación es diversa, pudiendo ser una cosa (un *dare*) o servicio (un *facere*).

El contrato de permuta, como ya había dicho antes, fue para el Derecho Romano un contrato real innominado, del tipo *do ut des*, que consistía en entregar una cosa para recibir otra en cambio; muy semejante –según Dihigo- a la compraventa, “de la cual solo está separado por la circunstancia de que en él no hay precio en dinero”. Este autor comenta que al igual que en la compraventa cada uno de los permutantes está obligado a garantizar a la otra parte contra los vicios que la cosa puede tener, pero a diferencia de aquel otro contrato, es necesario que cada uno de ellos sea el dueño de la cosa que entrega, siendo nula la permuta de cosa ajena.

El contrato de permuta, en el Derecho Romano, se perfeccionaba con la entrega de la cosa, pues el consentimiento de las partes no era suficiente para que surgieran las obligaciones recíprocas de las partes, sino que era la entrega la que obligaba a ambos contratantes a transmitir la propiedad de las cosas permutadas. En caso de incumplimiento –siguiendo a García Cantero – “se le otorgaba la posibilidad de ejercitar a los permutantes, la *conditio causa data non secuta* o bien, exigir el cumplimiento y que no es susceptible de rescisión por lesión”.

La diferencia fundamental que entraña este contrato romano, con el régimen actual de la permuta, radica, fundamentalmente, en haber adquirido un carácter inequívocamente consensual, además de típico, y en regular en forma algo diferente la permuta de cosa ajena.

A pesar de han transcurrido cientos de años del surgimiento de la permuta como contrato primitivo que permitió el oportuno intercambio de bienes, por las inevitables necesidades del tráfico económico y jurídico, y aún después de haber sido barrida del primer podio por la compraventa, la permuta continúa vigente; es cierto que una escala mucho más reducida que la compraventa, debido a las propias exigencias del mercado actual y agilidad del tráfico, pero en una sociedad como la nuestra, donde no existe un nivel económico desarrollado, viene a ser cauce idóneo para ese tan necesario intercambio de bienes que permite satisfacer, al menos, las necesidades materiales de los hombre

## **5. CONSIDERACIONES JURIDICAS**

### **• CONTRATO DE PERMUTA**

El contrato de permuta se define jurídicamente como un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro.<sup>50</sup>

También puede ser un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar el dominio de una cosa y una suma de dinero, pero cabe aclarar que en algunas legislaciones, si la parte en numerario es superior o igual al valor de la cosa, el contrato se considera de compraventa.

La permuta puede ser utilizada en ciertos regímenes como un mecanismo legal para el cambio de divisas cuando esta actividad se encuentra prohibida o limitada por un régimen de control de cambio.

### **PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE PÈRMUTA**

Para que se perfeccione la permuta se hace necesario que el cambio se realice por el mero consentimiento, excepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la perfección del contrato ante la ley, será necesaria escritura pública.<sup>51</sup>

Además no puede cambiarse las cosas que no pueden venderse. Ni son hábiles para el contrato de permutación las personas que no son hábiles para el contrato de venta. Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> COLOMBIA. Ley 57 de 1887.Código civil. Artículo 1955. 368 p

<sup>51</sup> COLOMBIA. Ley 57 de 1887.Código civil. Artículo 1956. 368 p

<sup>52</sup> COLOMBIA. Ley 57 de 1887.Código civil. Artículo 1957. 368 p

## CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE PERMUTA<sup>53</sup>

- **Es principal:** pues tiene fines y vida propios, y para su existencia o validez no depende de otro contrato.
- **Es bilateral:** en virtud de que nacen obligaciones para ambas partes. Tales obligaciones consisten en dar y transmitir la propiedad o titularidad de un derecho a cambio de otro.
- **Es oneroso:** Esto es, las cargas y gravámenes también corresponden a los contratantes.
- **Es Consensual:** ya que para su perfeccionamiento se requiere el acuerdo de voluntades de las partes. Por lo tanto excepcionalmente es solemne.
- **Es de Ejecución Instantánea:** por regla general, salvo que se pacte un plazo.
- **Es conmutativo :** ya que a partir de que el contrato se celebra, se conoce el carácter de ganancioso o perdidoso, a menos que una o ambas partes tomen a su cargo el riesgo de que la cosa se disminuya o no llegare a existir.  
Con forma restringida. La ley no exige ninguna formalidad si se trata de bienes muebles. Si son bienes inmuebles se deberá otorgar mediante escrito privado o a través de escritura pública, dependiendo de la cuantía.
- **Es Formal:** Cuando el contrato recae sobre un bien inmueble.
- **Es traslativo de dominio:** Pues Sirve para transmitir la propiedad de un bien, sea mueble o inmueble, para el ultimo se requerirá la escritura pública.

---

<sup>53</sup> Derecho civil. El contrato de Permuta. 2008. [En línea] <http://derechocivilciclo1.blogspot.com/2008/04/el-contrato-de-permuta.html> [Citado en línea el 05 de enero de 2015]

- **Es nominado:** tiene dentro de nuestro estatuto civil una calificación y un desarrollo propios, aun cuando se rija, en general, por las reglas de la compraventa.
- **Es de libre discusión:** las partes convienen, con plena libertad, en el cambio o trueque, sin mediar actos de adhesión.

## REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE PERMUTA

Los principales requisitos de validez de un contrato de permuta, son los siguientes que se describen a continuación:<sup>54</sup>

- **Capacidad:** No pueden permutar. Los menores de edad. Los extranjeros cuando adquieren en la zona restringida.

Asimismo son incapaces: Los magistrados, los jueces, el Ministerio Público, los defensores oficiales, los abogados, los procuradores y los peritos no pueden comprar los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan excepto cuando las personas mencionadas sean coherederos o copropietarios

Tampoco puede realizar la permuta

Los tutores o curadores;

Los mandatarios;

Los ejecutores testamentarios y los que fueren nombrados en caso de intestado;

Los interventores nombrados por el testador o por los herederos

Los representantes, administradores o interventores en caso de ausencia;

Los empleados públicos.

- **El consentimiento** debe hacerse con el ánimo de transferir la propiedad; las partes que intervienen deben tener Capacidad de goce y de ejercicio, lo

---

<sup>54</sup> Contrato de Permuta. [En línea]. [http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2\\_parte2\\_cap3.pdf](http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2_parte2_cap3.pdf)  
[Citado el 05 de enero de 2015]

que significa además que deben acreditar ser propietarios de los bienes objeto de la mutua transferencia.

- **El objeto debe ser lícito**, es decir, permitido por la Ley y las buenas costumbres y debe tener existencia en la naturaleza y estar en el comercio de los hombres, así como que deben ser determinados o determinables.
- **El fin debe ser lícito**, es necesario, que recaiga sobre una fin lícito, es decir, que la finalidad del sujeto para contraer la obligación sea legal.

## REQUISITOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE PERMUTA

Para que la permuta sea jurídicamente existente, es indispensable la presencia de dos elementos fundamentales: El consentimiento y el objeto.<sup>55</sup>

- **Consentimiento.** Es el acuerdo de voluntades no solo en cuanto a la creación de obligaciones, sino también en lo concerniente al objeto material del contrato.
- **El objeto material**, por su parte, es la cosa o titularidad de los derechos que se van a transmitir, la cual debe poseer las siguientes particularidades: 1º Existir en la naturaleza, 2º Ser determinada o determinable en cuanto a su especie, 3º Estar en el comercio.

## ELEMENTOS DEL CONTRATO DE PERMUTA

Se pueden clasificar los elementos esenciales de este tipo de contrato en reales y formales.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Contrato de permuta. 2009. [En línea]. <http://www.gestiopolis.com/economia/aputes-de-derecho-civil-contratos.htm> [Citado el 05 de enero de 2015]

<sup>56</sup> [Ambito Jurídico.com.br](http://www.ambito-juridico.com.br). La regulación del contrato de permuta en el ordenamiento jurídico cubano. Aciertos y desaciertos. [En línea]. [http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=8398](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8398) htm [Citado el 05 de enero de 2015]

- **Elementos reales:** El objeto directo o inmediato del contrato de permuta lo constituye una prestación de dar; de dar una cosa o derecho a cambio de otra u otro. Sin embargo cuando nos referimos a los elementos reales de la permuta, generalmente se hace alusión solamente, al objeto indirecto o mediato, que no es más que la cosa o derecho sobre el cual recae la prestación, unido, claro está, al propósito o fin perseguido por las partes de la relación jurídica contractual, de modo que el elemento real del contrato de permuta será, en principio, todo bien (mueble o inmueble) y todo derecho susceptible de transmisión, de conjunto con la intención de transmitir la propiedad o la titularidad que sobre ellos recaiga.

Las mismas cosas que pueden venderse pueden también permutarse; por lo que al objeto en la permuta, se le han de aplicar también las reglas de la cosa de la compraventa, pero sin analizar el precio. Solo si hubiere pago de una parte en dinero, se aplicaría lo referido al objeto de la compraventa con relación al precio cierto, en dinero y justo

Entre los requisitos que debe cumplir la cosa objeto del contrato de permuta, están: 1° Existir en la naturaleza. 2° Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3° Estar en el comercio.

Pero advierte que esta regla tiene dos excepciones: primero en el caso que la permuta recaiga sobre cosas futuras ya que tales objetos no existen en el momento de celebrarse el contrato; y segundo, cuando la cosa es de las llamadas genéricas o de especie determinada. Se señalan los siguientes requisitos:

**Objeto posible:** quiere esto decir que la cosa objeto del contrato al momento de celebrarse el mismo debe existir en su totalidad, pues si se hubiere perdido la cosa objeto del mismo, quedaría sin efectos la permuta. En caso que se pierda parte de la cosa, al ser la contrapartida de la cosa perdida, otra cosa, el fraccionamiento para determinar con exactitud qué porción del mismo corresponde abonar a cambio de la parte de cosa subsistente, como ocurre en la compraventa, en la permuta no es tan sencillo. Hay casos en que sí es fácil, si recae sobre objetos fungibles o, al menos, divisibles.

**Objeto lícito:** El objeto del contrato ha de ser lícito o de comercio lícito. Se señalan entre las cosas que no pueden ser objeto de la compraventa y tampoco de la permuta las no susceptibles de apropiación privada (cosas sagradas, religiosas y públicas); los derechos intransmisibles, como el uso y la habitación; la herencia futura; los animales que padezcan enfermedades contagiosas; la caza y la pesca en período de veda; las cosas estancadas; las sustancias nocivas a la salud; las armas, no mediando autorización para tenerla o venderla; los objetos de valor artístico, arqueológico o histórico al no mediar la correspondiente autorización.

**Objeto determinado:** La cosa ha de ser determinada, lo que no quiere decir que no quepa un contrato perfecto si el objeto es una cosa genérica (mil kilos de trigo, un caballo). Lo único preciso es la operación de concentración de la cosa dentro del género, por eso también se dice que puede recaer sobre una cosa determinable, es decir, susceptible de ulterior determinación.

La presencia del dinero excluye la calificación de permuta, a menos que funcione como mero complemento dinerario de una cosa que interviene como prestación principal, precisamente esta es una de las notas diferenciadoras con respecto a la compraventa, como quedó expuesto Supra. En consecuencia, el dinero que no funcione como instrumento de cambio, puede servir de objeto en un contrato de permuta.

- **Elementos formales:** La forma debe considerarse un elemento natural de cualquier negocio jurídico, ya que la declaración de voluntad, que es su médula, es equivalente a medio de exteriorización de la voluntad (palabra, escritura, conducta) y representa el tránsito de la intimidad subjetiva (querer interno) a la exteriorización objetiva.

La forma, como elemento esencial del contrato, es aquel medio de expresión de la voluntad que a los fines de la validez, eficacia o prueba del negocio jurídico, adoptan las partes o está determinada por el ordenamiento jurídico. En virtud de ella se puede hablar de contratos formales y no formales.

Se puede decir que contrato formal es aquel donde la ley exige que la voluntad de las partes se exteriorice bajo cierta forma que ella dispone; de modo que si la

forma no se cumple, el acto existirá, pero no podrá surtir la plenitud de sus efectos jurídicos, en especial contra terceras personas.

Sin embargo contrato solemne, será aquel que la ley exige como elemento de existencia o validez que la voluntad de las partes se externe con la forma determinada prevista por ella, que necesariamente tiene que cumplirse, porque de no hacerlo, el contrato no se perfecciona, y por tanto, no existirá.

No formal o consensual es entonces el contrato que se perfecciona con el mero consentimiento de los contratantes, sin que medie ningún requisito de forma ni la entrega de cosa alguna, para constatar la existencia del contrato.

La permuta puede incluirse de manera general, en los contratos no formales, porque lo cierto es que funge un contrato típicamente consensual, que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes, ya que como señala Puig Peña “no exige ningún requisito de forma para su perfección”. Resulta de ello que el contrato de permuta se perfecciona cualquiera que sea la forma (verbal, ante testigos, documental privada, o pública) en que las partes hubieran prestado su consentimiento, siendo posible, al igual que en la compraventa, que se haya pactado una forma convencional como requisito de validez.

## **OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE PERMUTA**

De la celebración de dicho contrato también se desprenden una serie de obligaciones que tienen que asumir las distintas partes. Por lo general, y sin perjuicio de las diferencias de los ordenamientos legales ni de la facultad que pueden tener las partes de modificar estas reglas, se aplican las siguientes:<sup>57</sup>

- Transferir la propiedad de las cosas o derecho permutados.
- Entregar la cosa (tradición), en los regímenes jurídicos en que sin ello no se perfecciona la transferencia de la propiedad.
- Responder por los posibles vicios ocultos.
- Garantizar una posesión pacífica.
- Responder de la evicción.

---

<sup>57</sup> La Permuta. [En línea]. <http://www.contratodecompraventa.net/Permuta/Permuta.html> [Citado el 05 de enero de 2015]

- Pagar la parte que corresponda por Ley de los gastos de escritura y registro (salvo pacto en contrario).
- Pagar los impuestos que correspondan por Ley.

En el caso de que alguno de los bienes que se van a permutar sea inmueble, es necesario que se otorgue la escritura pública del mismo. Si se da el caso en el que una de las partes perdiera parte de la propiedad del bien permutado (evicción), tiene la opción de solicitar que se le devuelva el bien que él aportó e incluso que se abone una indemnización por los daños causados.

## **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE PERMUTA**

El contrato, no puede ser dejado sin efectos por la sola voluntad de uno de los contratantes, en consecuencia, se necesita del consentimiento de ambos permutantes para que se de la terminación del contrato por mutuo acuerdo.<sup>58</sup>

En cuanto a la terminación por incumplimiento, el permutante afectado, tiene derecho a pedir la devolución de la cosa o la restitución de la cantidad señalada, más los daños y perjuicios.

## **6. ACTIVIDADES REALIZADAS**

Durante el mes de Diciembre de 2014 en la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA el cronograma para la realización de la práctica jurídica empresarial estaba fundamentando en el contrato de permuta de bienes inmuebles para el cual se estudiaron los antecedentes, su desarrollo a través del tiempo específicamente en el derecho romano hasta las normas actuales, tales como el código civil y algunas leyes que son aplicables a este tipo de contratos.

Igualmente se examinaron detalladamente cada uno de los elementos que conforman el contrato de permuta, específicamente en los bienes inmuebles que se intercambian por otros bienes inmuebles, estableciendo las principales características de los predios y sus linderos, su destinación, el sector social, el

---

<sup>58</sup> Gerencie. Com. En qué consiste el contrato de permuta. 2011. [En línea]. <http://www.gerencie.com/en-que-consiste-el-contrato-de-permuta.html> [Citado el 05 de enero de 2015]

estrato, entre otras, en los cuales se realizó la revisión, asesoría jurídica y actualización de la normatividad aplicable al contenido.

En la práctica se elaboraron algunos contratos de permuta donde se analizaron el objeto del contrato, la verificación de las partes, su identificación, los bienes que son objeto de intercambio de bienes inmuebles destinados a vivienda urbano con destinación mixta o exclusivamente comercial debido al sector de ubicación, el avalúo comercial, el precio del contrato y la forma como se realizará el pago, la fecha y el lugar en el cual se realizara la entrega del inmueble y las obligaciones pactadas en el mismo, así como las demás cláusulas esenciales.

## **7. REUNIONES CON LA TUTORA**

Las reuniones con la Doctora Natalia Suarez Hernández se realizaron cada semana en la que realice la práctica jurídica empresarial en la Inmobiliaria, enfatizándonos este mes en el tema de los contratos de permuta de bienes inmuebles, especialmente la revisión de contratos de permuta realizados anteriormente en la inmobiliaria que debían actualizarse.

Así mismo asesore jurídicamente en la elaboración de los contratos de permuta que serían firmados y realizados por parte de la inmobiliaria próximamente, además la tutora me brindo apoyo en la revisión de los contratos que se fueron realizando a través de una asesoría personalizada y constante en la cual establecía cuáles eran los criterios más indispensables al momento de verificar en un contrato de permuta, específicamente entre bienes inmuebles para que estuviera conforme a la legislación actual.

Además la Doctora Natalia Suarez Hernández me explico detalladamente el sistema y el procedimiento de la elaboración de los contratos de permuta desde que el cliente interesado en vender un bien inmueble acude a la inmobiliaria por sus servicios para permutarlo por otro bien inmueble, o bien mueble hasta que los posibles permutantes ofrecen sus ofertas, realizando un estudio económico de la mejor oferta para que posteriormente se reúnan los documentos necesarios para la realización del contrato de permuta.

## 8. CRONOGRAMA

### CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES TERCER MES

ACTIVIDAD	Diciembre de 2014 CONTRATO DE PERMUTA			
	1	2	3	4
Realizar Capacitación, análisis y lectura de leyes respecto a los contratos de permuta de los bienes inmuebles.				
Apoyar jurídica y legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Apoyar Legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Realizar contratos de permuta bajo la revisión y acompañamiento de la doctora Natalia Suarez Hernández.				

## 9. SOPORTES

## CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA.

Entre los suscritos **XXXXXXXXXXXX**, mujer, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho, identificada con la cédula de ciudadanía numero **XXXXXXXX** expedida en Bucaramanga, obrando en nombre y representación de **XXXXXXXXXXXX**, mujer, mayor de edad, domiciliado en Las Vegas (Estados Unidos), de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cedula de ciudadanía numero **XXXXXXXX** expedida en Bucaramanga, según poder adjunto que se anexa al presente contrato para que haga parte del mismo, quien en el presente contrato se denominara la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** , por una parte y por la otra parte **XXXXXXXXXXXX**, mujer, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bucaramanga, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cedula de ciudadanía numero 63.271.956 expedida en Bucaramanga, obrando en su propio nombre quien en adelante para los efectos del presente contrato se denominara el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, por este escrito celebramos contrato de promesa de permuta contenido en las siguientes clausulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley. **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** La **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, promete permutarla a la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, la plena propiedad, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles ubicados en el Municipio de Bucaramanga, así: **1). Un apartamento distinguido con el numero mil ciento cuatro (1104) PENTH HOUSE**, localizado en el décimo primer piso del Edificio Conjunto Multifamiliar Villa del Sol, ubicado en la Carrera treinta y cinco (35) numero cincuenta y tres treinta y tres (53 – 33) y cincuenta y tres veintisiete (53 – 27 ) de Municipio de Bucaramanga, con un área de 271.70 metros cuadrados, así: área construida de 229.70 metros cuadrados, área de terraza de 42.00 metros cuadrados, consta de dos niveles, así: **PRIMER NIVEL**, con un área privada de 133.42 metros cuadrados, consta de sala, comedor, estudio, terraza, alcoba con baño privado, cocina, comedor de confianza, zona de ropas y alcoba de servicio con baño, cuenta con servicios de agua, luz y gas natural, alinderado así: **POR EL NORTE**, en línea quebrada así: en 7.45 metros con vacío sobre jardinera común del primer piso, en 0.95 metros, con vacío sobre jardinera común del primer piso, y en 3.325 metros parte con vacío sobre jardinera común del primer piso y parte con hall de ascensor y escalera del segundo piso, **POR EL SUR**, en línea quebrada así: en 6.775 metros, con vacío sobre terraza del apartamento 104, en 2.00 metros con vacío sobre terraza del apartamento 104, y en 3.35 metros, con vacío sobre terraza del apartamento 104, **POR EL ORIENTE**, en línea quebrada así: en 7.40 metros con vacío sobre zona común de circulación del primer piso, en 1.90 metros con vacío sobre terraza del apartamento 104 y en 3.80 metros con vacío sobre terraza del apartamento 104, **POR EL OCCIDENTE**, en 9.65 metros con el primer nivel del penth house 1103, un 1.25 metros con hall común de acceso y en 2.60 metros con hall común de acceso, **POR EL NADIR**, con placa que sirve de cubierta al apartamento 1004, **POR EL CENIT**, con placa que sirve de piso al segundo nivel del penth house 1104. **SEGUNDO NIVEL**, con un área privada de 138.28 metros cuadrados, consta de estudio, baño, alcoba principal con baño y vestier, otra alcoba más con baño y dos terrazas y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, **POR EL NORTE**, en línea quebrada así: en 7.45 metros con vacío sobre jardinera común del primer piso, en 0.95 metros con vacío sobre la jardinera común del primer piso y parte con hall de ascensor y escaleras del segundo piso, **POR EL SUR**, en línea quebrada así: en 6.775 metros con vacío

sobre terraza del apartamento 1104, en 1.50 metros con vacío sobre terraza del apartamento 104 y en 3.35 metros con vacío sobre la terraza del apartamento 104, **POR EL ORIENTE**, en línea quebrada así: en 7.40 metros con vacío sobre zona común de circulación del primer piso, en 1.90 metros con vacío sobre terraza del apartamento 104 y en 4.30 metros con vacío sobre terraza del apartamento 104, **POR EL OCCIDENTE**, en 12.25 metros con el segundo nivel del penth house 1103, **POR EL NADIR**, con placa que sirve de cubierta al apartamento 1104, **POR EL CENIT**, con cubierta del edificio. Este inmueble se distingue en el catastro con el predio número **010202830076901** y matrícula inmobiliaria número **300-169115** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. **2). Un parqueadero doble distinguido con el número 5864** ubicado en el segundo nivel del sótano del edificio Conjunto Multifamiliar Villa del Sol, ubicado en la Carrera treinta y cinco (35) numero cincuenta y tres veintisiete (53 - 27 ) del Municipio de Bucaramanga, tiene un área de 27.56 metros cuadrados y sus linderos son los siguientes: **POR EL NORTE**, en 10.40 metros con el parqueadero doble número 5765, **POR EL SUR**, en 10.40 metros parte con el parqueadero número 59, parte con zona común de andén y parte con el parqueadero número 63, **POR EL ORIENTE**, en 2.65 metros con zona común de circulación, **POR EL OCCIDENTE**, en 2.65 metros con zona común de circulación, **POR EL NADIR**, con terreno sobre el cual se levanta el conjunto multifamiliar, **POR EL CENIT**, con placa que sirve de piso del parqueadero número 7-13. Se distingue en el catastro con el predio número **010202830153901** y matrícula inmobiliaria número **300-168967** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. **3). Un parqueadero distinguido con el numero sesenta y tres (63)** localizado en el segundo nivel del sótano del edificio conjunto multifamiliar villa del sol, ubicado en la Carrera treinta y cinco (35) numero cincuenta y tres veintisiete (53 - 27) del Municipio de Bucaramanga, tiene una área de 1400 metros cuadrados y sus linderos son los siguientes, **POR EL NORTE**, en 5.00 metros con el parqueadero doble número 5864, **POR EL SUR**, en 5.00 metros con zona común, **POR EL ORIENTE**, en 2.80 metros con zona común de andén, **POR EL OCCIDENTE**, en 2.80 metros con zona común de circulación, **POR EL NADIR**, con terreno sobre el cual se levanta el conjunto multifamiliar, **POR EL CENIT**, con placa que sirve al parqueadero número 12. Se distingue en el catastro con el predio número **010202830154901** y matrícula inmobiliaria número **300-168972** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. **4). Un deposito distinguido con el numero cincuenta (50)** localizado en el segundo nivel del sótano del conjunto multifamiliar villa del sol, ubicado en la Carrera treinta y cinco (35) numero cincuenta y tres veintisiete (53 - 27) del Municipio de Bucaramanga, con un área de 4.005 metros cuadrados y sus linderos son los siguientes, **POR EL NORTE**, en 1.47 metros con zona común del andén, **POR EL SUR**, en 1,47 metros con muro estructural del edificio, **POR EL ORIENTE**, en 2.725 metros con el deposito numero cincuenta y uno (51), **POR EL OCCIDENTE**, en 2.723 metros con el deposito número 49, **POR EL NADIR**, con terreno sobre el cual se levanta el conjunto multifamiliar, **POR EL CENIT**, con placa que sirve de pisos al depósito número 22. Se distingue en el catastro con el predio número **0102302830099901** y matrícula inmobiliaria número **300-169067** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Los inmuebles antes descritos fueron adquiridos por **XXXXXXXXXXXX** a título de compraventa mediante escritura pública numero dos mil cuatrocientos cincuenta y tres (2453) del catorce (14) de Noviembre de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaria Decima del Circulo de Bucaramanga. La **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, a su vez promete permutar en contraprestación a la **PROMETIENTE**

**PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, la propiedad plena, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **5). Apartamento 903** que hace parte del Edificio Cerros de Montana, Propiedad Horizontal, localizado en la calle sesenta y cinco (65) número cuarenta y cuatro doce (44 - 12) del Barrio la Floresta del municipio de Bucaramanga, cuenta con una área privada aproximada de 135.10 metros cuadrados, consta en el **PRIMER NIVEL**, sala, comedor, estar, tres alcobas, la principal con baño interno, otro baño principal, cocina, lavadero, zona de ropas, alcoba de servicio, baño de servicio, escaleras internas, **SEGUNDO NIVEL**, estar con balcón, alcoba principal con baño interno y sus linderos son: **PRIMER NIVEL**: del punto número 1 al punto número 2, en 1.10 metros, con muro zona común construida, al sur; del punto número 2 al punto número 3 en 1.10 metros, con muro, zona común construida al oeste; del punto número 3 al punto número 4 en 0.70 metros, con muro, zona común construida al sur este, del punto 4 al número punto 5 en 3.00 metros, con muro, zona común construida al sur; del punto número 5 al punto número 6 en 1.00 metros, con muro ventana fachada, zona común libre, al oeste; del punto número 6 al punto número 7 en 1.00 metros con muro, ventana fachada, zona común libre, al sur; del punto número 7 al punto número 8, en 2.15 metros, con muro ventana fachada, zona común libre, al oeste; del punto número 8 al punto número 9, en 0.70 metros muro, ventana fachada, zona común libre, al norte; del punto número 9 al punto número 10 en 2.10 metros, con muro, ventana fachada, zona común libre, al oeste; del punto número 10 al punto número 11 en 0.40 metros, con muro, ventana fachada, zona común libre, al noroeste; del punto número 11 al número punto 12 en 1.00 metros con muro, ventana fachada, zona común libre, al norte; del punto número 12 al punto número 13, en 1.70 metros, con muro, fachada zona común libre, al oeste; del punto número 13 al punto número 14, En 3.00 metros con muro, ventana fachada, zona común libre, al sur, del punto número 14 al punto nmero 15 en 2.70 metros con muro fachada zona común libre, al oeste; del punto número 15 al punto número 16, en 1.40 metros, con muro ventana, fachada, zona común libre, al noroeste; del punto número 16 al punto número 17, en 1.60 metros, con muro, ventana fachada, zona común libre, al norte; del punto número 17 al punto número 18, en 1.40 metros, con muro, fachada, zona común libre, al oeste; del punto número 18 al punto número 19, en 3.85 metros, con muro ventana fachada zona común libre, al norte; del punto número 19 al punto número 20, en 1.20 metros, con muro ventana fachada, zona común libre, al oeste; del punto número 20 al punto número 21, en 3.50 metros, con muro, ventana fachada, zona común libre, al norte; del punto número 21 al punto número 22, en 1.30 metros, con muro, fachada zona común libre, al noroeste; del punto número 22 al punto número 23, en 2.80 metros, con muro, ventana, fachada, zona común libre, al este; del punto número 23 al punto número 24, en 1.00 metros, con muro fachada, zona común libre , al sur; del punto número 24 al punto número 25, en 1.00 metros, con muro, zona común libre, al este; del punto número 25 al punto número 26, en 0.20 metros, con muro, ventana, fachada zona común libre, al sureste; del punto número 26 al punto número 27 en 0.80 metros, con muro, zona común construida, al sur; del punto número 27 al punto número 28 en 3.30 metros con muro ventana fachada zona común libre, zona común construida, al este; del punto número 28 al punto número 29 en 1.20 metros, con muro, zona común construida al Sur; del punto número 29 al punto número 30 en 1.35 metros, con muro zona común construida al este; del punto número 30 al punto número 1 en 0.90 metros con vano zona común construida, al sur; **POR EL CENIT**, con la placa de entrepiso que sirve de cubierta al nivel que ocupa en altura libre de 2.35 metros, **POR EL NADIR**, placa de entrepiso que sirve de piso al nivel que ocupa. **SEGUNDO NIVEL**: Del punto

número 1 al punto número 2 en 1.90 metros con muro columna fachada zona común libre al norte, del punto número 2 al punto número 3 en 2.90 metros con muro fachada, zona común libre, al este, del punto número 3 al punto número 4 en 1.30 metros con zona común construida al sur, del punto número 4 al punto número 5 en 1.40 metros con muro, zona común construida al este, del punto número 5 al punto número 6 en 2.70 metros con muro fachada zona común libre al sur; del punto número 6 al punto número 7 en 0.80 metros con muro ventana fachada zona común libre al oeste, del punto número 7 al punto número 8, en 2.70 metros con muro, fachada, zona común libre, al sur; del punto número 8 al punto número 9, en 2.80 metros, con muro ventana, fachada, zona común libre, al oeste; del punto número 9 al punto número 10, en 0.40 metros, con muro ventana, fachada, zona común libre, al noroeste; del punto número 10 al punto número 11, en 1.00 metros, con muro ventana, fachada, zona común libre, al norte; del punto número 11 al punto número 12 en 0.40 metros con columna, fachada, zona común libre, al norte; del punto número 11 al punto número 12, 0.40 metros, con columna, fachada, zona común libre, al oeste; del punto número 12 al punto número 13, en 3.00 metros, con muro zona privada construida al norte; del punto número 13 al punto número 1, en 0.90 metros, vano zona privada construida al norte; **POR EL CENIT**, con la cubierta del edificio en altura libre promedio de 2.40 metros, **POR EL NADIR**, con el entrepiso que sirve de piso al nivel que ocupa. Se distingue en el catastro con predio número **010203630055903** y con matrícula inmobiliaria número **300-211799** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Este inmueble fue adquirido por **XXXXXXXXXXXX**, por compra hecha a **XXXXXXXXXXXX** mediante escritura pública número tres mil ocho (3008) del treinta (30) de Octubre de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaria Decima del Circulo de Bucaramanga; quien otorgo poder especial, amplio y suficiente a Jorge Enrique Suarez Ordoñez para firmar escrituras de venta del inmueble objeto del presente contrato. **SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES A PERMUTAR:** Los **PROMETIENTES PERMUTANTES XXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXX**, declaran haber identificado plenamente los inmuebles que cada uno recibe a título de permuta de su interlocutor contractual, por su nomenclatura, linderos, características particulares y generales, extensión superficiaria y cabida, ubicación, dependencias, y en general todos los elementos que los distinguen, individualizan e identifican y por ello, dan el consentimiento expreso y plena conformidad con el objeto de este contrato. **TERCERA: TRADICION:** Los inmuebles que a título de permuta entrega la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** fueron adquiridos por compra que le hizo **XXXXXXXXXXXX** a **XXXXXXXXXXXX** mediante escritura pública numero dos mil cuatrocientos cincuenta y tres (2453) del catorce (14) de Noviembre de dos mil tres (2003) otorgada en la Notaria Decima del Circulo de Bucaramanga. La **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, fue adquirido por Ricardo Vecino Duran, por compra hecha a Olga Constanza Bermúdez Jaimes mediante escritura pública número tres mil ocho (3008) del treinta (30) de Octubre de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaria Decima del Circulo de Bucaramanga; quien otorgo poder especial, amplio y suficiente a **XXXXXXXXXXXX** para firmar escrituras de venta del inmueble. **CUARTA: POSESION Y LIBERTAD:** Los **PROMETIENTES PERMUTANTES** declaran que poseen real y materialmente los inmuebles objeto de esta promesa, que no los han enajenado o prometido en venta o permuta por acto anterior al presente, que su posesión la ejercen de forma regular, pacífica y pública, que no soportan hipotecas, demandas civiles, habitación, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública. **QUINTA:**

**SANEAMIENTO:** Los **PROMETIENTES PERMUTANTES**, se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios durante el término legal, e igualmente por cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio de los inmuebles que prometen transferir. **SEXTA: CONDICIONES DE ENTREGA:** Los inmuebles permutados serán entregados a sus nuevos propietarios, esto es a los **PROMETIENTES PERMUTANTES** así: **1.** Los que entrega la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, una vez a la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** le sea aprobado el crédito hipotecario por parte de Bancolombia, fecha a partir de la cual tomara posesión, cancelara los servicios públicos y cuota de administración del inmueble. **2.** El que entrega la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, una vez tenga aprobada el crédito hipotecario por parte de Bancolombia, fecha a partir de la cual la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** tomara posesión, cancelara los servicios públicos y cuota de administración del inmueble. Totalmente a paz y salvo por impuestos municipales y valorización, servicios públicos que los inmuebles tengan instalados, exhibiendo los recibos correspondientes según el caso. **SÉPTIMA: IMPUESTOS Y OTROS CONTRIBUCIONES:** El impuesto predial y sus complementarios, así como también la contribución de valorización serán atendidos por los **PROMETIENTES PERMUTANTES**, respecto a los bienes que entregan y los cancelaran hasta la vigencia del año dos mil catorce (2014). **OCTAVA: CONDICIONES ECONÓMICAS DE ESTE CONTRATO DE PERMUTA:** Los prometientes permutantes señalan como precio del contrato de permuta que celebran la suma de **QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$540.000.000)**, monto el cual corresponde al valor de los inmuebles que entrega a título de permuta la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, esto es, los inmuebles de propiedad de Martha Elisa Castro Díaz, determinados en la cláusula primera de este contrato, numerales 1, 2, 3 y 4, en contraprestación, la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** entregara a su interlocutora contractual, bienes por un valor igual de **QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$540.000.000)**, estos bienes están conformados por el bien determinado en la cláusula primera numeral 5 al cual su precio se ha determinado en la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$350.000.000)**, junto con la suma de **CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$190.000.000)**, que serán pagados de la siguiente manera: **a).** La suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$30.000.000)** con recursos propios, en efectivo a la firma del presente contrato de promesa de permuta que la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** declara recibidos a entera satisfacción, que se imputaran a título de arras del presente negocio y hacen parte del valor total de la permuta cuando ésta se perfeccione. **b).** La suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$160.000.000)** por concepto de un préstamo hipotecario que la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, solicitara ante Bancolombia S.A., previo al cumplimiento de los requisitos exigidos por dicha entidad para el otorgamiento del crédito. **PARAGRAFO:** Se deja expresa constancia que para efectos de la solicitud del crédito con Bancolombia S.A. se ha firmado un contrato de promesa de compraventa por la suma de **TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$310.000.000)**, contrato que solo es válido para dichos tramites, y que el presente contrato es el único, verídico y cierto en todas sus partes. **DECIMA: PERFECCIONAMIENTO:** Las partes acuerdan que las escrituras que perfeccionen el presente contrato de permuta serán de venta y se otorgarán en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, después de los quince (15) días siguientes en que

Bancolombia apruebe el crédito a la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** .  
**DECIMA PRIMERA: GASTOS:** Los que ocasione el otorgamiento de las escrituras serán pagados de la siguiente manera: La retención en la fuente la pagara cada contratante respecto de los bienes inmuebles que permutan de acuerdo al avalúo catastral, los derechos de notaria, la boleta fiscal y el registro serán pagados por partes iguales entre los contratantes, los gastos de hipoteca a favor de Bancolombia S.A. los pagara la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** y el valor de la comisión del 3% sobre quinientos cuarenta millones de pesos m/cte. (\$540.000.000) la pagara en su totalidad la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** a la Inmobiliaria Multicasa Ltda. **DECIMA SEGUNDA: CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento de la totalidad o de alguna o algunas de los obligaciones derivadas del presente contrato por cualquiera de las partes contratantes da derecho al contratante cumplido o dispuesto a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir de inmediato a título de pena a quien no cumplió o no se allano a cumplir, el pago de una suma equivalente al (5.5%) del monto determinado como precio del contrato en la cláusula octava del presente contrato, suma ésta que será exigible al día siguiente, al vencimiento del término pactado para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial, ni constitución en mora derechos a los cuales renuncian ambas partes en su reciproco beneficio. **PARAGRAFO:** La responsabilidad contractual de la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, estará condicionada a la aprobación que imparta Bancolombia S.A. a los inmuebles y a los títulos de los mismos. **DECIMA TERCERA: DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para los efectos previstos en esta promesa, se fija como domicilio contractual la ciudad de Bucaramanga y los pagos de las obligaciones económicas contenidas en el presente contrato se realizarán en la dirección que acuerden previamente las partes. **DECIMA SEXTA: NOTIFICACIONES:** Con el objeto de cumplir con las obligaciones previstas en el presente contrato de promesa de permuta y para cualquier notificación que deba surtirse con ocasión de su ejecución, las partes establecen las siguientes direcciones: la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** en la Calle 64 No. 1 – 19 interior 1, apartamento 201 Edificio Vuelta del Cerro Bogotá D.C. y la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** en la Calle 64 No. 44 -12 apartamento 903 Edificio Multifamiliar Cerros de Montana del Municipio de Bucaramanga. Para constancia de lo anterior se firma en la ciudad de Bucaramanga en (2) dos ejemplares a los veintinueve (29) días del mes de Agosto de dos mil catorce (2014) a las 10: 00 a.m., presta merito ejecutivo y se fija la ciudad de Bucaramanga para su ejecución.

**XXXXXXXXXXXX.**

**C.C. No. XXXXXXXX expedida en Bucaramanga.**

**XXXXXXXXXXXX.**

**C.C. No. XXXXXXXX expedida en Bucaramanga**  
**CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA.**

Entre los suscritos **XXXXXXXXXXXX** mujer, mayor de edad, vecina de Cúcuta (N. de S.), de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXX** expedida Villa del Rosario (N. de S.), actuando en su propio nombre y en nombre y representación de **XXXXXXXXXXXX**, según poder adjunto que se anexa al presente contrato de promesa de permuta para que forme parte del mismo, quien dentro del texto del presente documento se llamara la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** por una parte y por la otra parte, **XXXXXXXXXXXX**, varón, mayor de edad, vecino de Bucaramanga (S/der), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXX** expedida en Bucaramanga, obrando en su propio nombre quien dentro del texto del presente documento se llamara el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, por este escrito celebramos contrato de promesa de permuta contenido en las siguientes cláusulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley. **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** La **PROMETIENTE PERMUTANTE MARIA DOLIA POVEDA VASQUEZ** promete permutarle al **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, la propiedad plena, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble urbano ubicado en los Municipio de Floridablanca (S/der), así: **1).** Apartamento 102 Edificio 12-1 Conjunto Multifamiliar Bucarica sector séptimo del Municipio de Floridablanca (Santander), cuyos linderos, área construida y demás especificaciones se encuentran consignados en la escritura pública número (2873) del (3) de Diciembre de (2004) otorgada en la Notaria Decima del Circulo de Bucaramanga. Este inmueble se identifica con la Matricula Inmobiliaria número **300-60867** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y en el catastro con el número **68276010202500142901**. Este inmueble fue adquirido por la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** por Contrato de Promesa de Compraventa con **XXXXXXXXXXXX**, según documento de Promesa de Permuta celebrado el día primero (01) de Marzo del año dos mil trece (2013) en la ciudad de Bucaramanga, documento que se encuentra debidamente autenticado en la Notaria Novena del Cirulo Notarial de Bucaramanga. El **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, a su vez promete permutar en contraprestación a la **PROMETIENTE PERMUTANTE MARIA DOLIA POVEDA VASQUEZ**, la propiedad plena, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **2).** Unidad de vivienda básica, localizada en la carrera cincuenta y cinco (55) número ciento dos (102) cincuenta y dos (102-52), manzana h lote diez (10) de la Urbanización Arrayanes II Etapa del Municipio de Floridablanca (S/der), vivienda construida en un lote de cincuenta y cuatro metros cuadrados (54 mts 2), cuya extensión y linderos especiales son los siguientes: **NORTE:** nueve metros (9.00 mts), con la vivienda ciento dos cuarenta y seis ( 102-46) de la carrera cincuenta y cinco (55), **SUR:** nueve metros (9.00mts), con la vivienda ciento dos cincuenta y ocho (102-58) de la carrera cincuenta y cinco (55), **ORIENTE:** seis metros (6.00mts) con la vía peatonal carrera cincuenta y cinco (55), **OCIDENTE:** seis metros (6 .00 mts), con la vivienda ciento dos cincuenta y tres (102-53) de la carrera cincuenta y cuatro a (54ª). Este inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria número **300-247182** y en el catastro con el número **010306330010000**. Este inmueble fue adquirido por el **PROMETIENTE PERMUTANTE RICARDO VECINO DURAN** por Contrato de Promesa de Permuta con **XXXXXXXXXXXX**, según documento de Promesa de Permuta celebrado el día diez (10) de Diciembre de dos mil doce (2012) en la ciudad de Bucaramanga. **SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES A PERMUTAR:** Los **PROMETIENTES PERMUTANTES XXXXXXXXXXXX**, declaran haber identificado plenamente los

inmuebles que cada uno recibe a título de permuta de su interlocutor contractual, por su nomenclatura, linderos, características particulares y generales, extensión superficiaria y cabida, ubicación, dependencias, y en general todos los elementos que los distinguen, individualizan e identifican y por ello, dan el consentimiento expreso y plena conformidad con el objeto de este contrato. **TERCERA: TRADICION:** El inmueble que a título de permuta entrega la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** fue adquirido por Contrato de Promesa de Compraventa con **XXXXXXXXXXXX**, según documento de Promesa de Permuta celebrado el día primero (01) de Marzo del año dos mil trece (2013) en la ciudad de Bucaramanga, documento que se encuentra debidamente autenticado en la Notaria Novena del Cirulo Notarial de Bucaramanga. El inmueble que a título de permuta entrega el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** por Contrato de Promesa de Permuta con **XXXXXXXXXXXX**, según documento de Promesa de Permuta celebrado el día diez (10) de Diciembre de dos mil doce (2012) en la ciudad de Bucaramanga. **CUARTA: POSESION Y LIBERTAD:** Los **PROMETIENTES PERMUTANTES** declaran que poseen real y materialmente los inmuebles objeto de esta promesa, que no los han enajenado o prometido en venta o permuta por acto anterior al presente, que su posesión la ejercen de forma regular, pacífica y pública, que no soportan demandas civiles, habitación, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública. **QUINTA: SANEAMIENTO:** Los **PROMETIENTES PERMUTANTES**, se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios durante el término legal, e igualmente por cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio de los inmuebles que prometen transferir. **SEXTA: CONDICIONES DE ENTREGA:** Los inmuebles permutados serán entregados a sus nuevos propietarios, esto es a los **PROMETIENTES PERMUTANTES** a la firma del presente contrato de promesa de permuta, se deja expresa constancia que los inmuebles se encuentran arrendados a través de la Inmobiliaria Multicasa Ltda; los inmuebles se entregan con esta condición jurídica y se cederán los contratos de arrendamiento a favor del permutante que los reciba, en el estado de conservación en que se encuentren el día de la entrega real y material, junto con todas las anexidades y construcciones que fueron objeto de reconocimiento e inspección por las partes contratantes; acordando los **PROMETIENTES PERMUTANTES** que los cánones de arrendamiento generados a partir del Primero (1) de Julio del presente año, así: **1.** El canon de arrendamiento del inmueble del numeral 1, lo recibirá el **PROMETIENTE PERMUTANTE RICARDO VECINO DURAN** y **2.** El canon del inmueble del numeral 2, lo recibirá la **PROMETIENTE PERMUTANTE MARIA DOLIA POVEDA VASQUEZ**. **SÉPTIMA: IMPUESTOS Y OTROS CONTRIBUCIONES:** El impuesto predial y sus complementarios, así como también la contribución de valorización serán atendidos por los **PROMETIENTES PERMUTANTES**, respecto a los bienes que entregan y los cancelaran hasta la vigencia del año 2013. **OCTAVA: CONDICIONES ECONÓMICAS DE ESTE CONTRATO DE PERMUTA:** Los **PROMETIENTES PERMUTANTES** señalan como precio del contrato de permuta que celebran la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$150.000.000)** monto el cual corresponde al valor del inmueble que entrega a título de permuta la **PROMETIENTE PERMUTANTE MARIA DOLIA POVEDA VASQUEZ**, esto es, el inmueble de su propiedad determinado en la cláusula primera numeral uno de este contrato, en contraprestación, el **PROMETIENTE PERMUTANTE RICARDO VECINO DURAN** entregara a su interlocutora contractual, bienes por un valor igual de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$150.000.000)**, estos bienes están

conformados por los bienes de su propiedad determinados así: **a).** El inmueble identificado en la cláusula primera numeral 2, el cual su precio está determinado en la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$80.000.000)**, **b).** La suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$30.000.000.)** representados en una camioneta Chevrolet Luv D Max, modelo 2011 de estacas, color Blanco Olímpico, de placas KLR 378, de servicio particular con número de motor 9510798; número de Chasis 8LBDF2L2B0083002 y número de serie 8LBDF2L2B0083002, **c).** La suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000)** con recursos propios en efectivo a la firma del presente contrato de promesa de permuta, que la **PROMETIENTE PERMUTANTE MARIA DOLIA POVEDA VASQUEZ** declara recibidos a entera satisfacción y **d).** La suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000)** que se entregaran el día tres (3) de Diciembre de dos mil trece (2013)

**PARAGRAFO PRIMERO:** Se deja expresa constancia que el vehículo identificado en el literal b. de la presente clausula se encuentra a nombre del Banco Popular S.A., por tratarse de un leasing para vehículo, y se halla libre de embargos, comparendos, multas, pleitos pendientes; obligándose en todos los casos al saneamiento de ley.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El **PROMETIENTE PERMUTANTE RICARDO VECINO DURAN** entregara el vehículo a la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, el día diez (10) de Julio de dos mil trece (2013) quien tiene conocimiento y acepta que el vehículo se encuentra matriculado en la Dirección de Transito de Cali (Valle), quedando expresamente acordado que el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, realizara el trámite del traslado de la cuenta del vehículo a la dirección de tránsito de Bucaramanga en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la firma del presente contrato de promesa de permuta, cuyos gastos serán asumidos totalmente por el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**. La **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**. autorizando que dicha entrega se haga a Julio Enrique Sandoval Poveda, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.507.479 expedida en Cúcuta (N. de S.).

**PARAGRAFO TERCERO:** El **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**,. manifiesta que el traspaso del vehículo mencionado en la presente clausula lo realizara única y exclusivamente a la **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**..

**PARAGRAFO CUARTO:** Los **PERMUTANTES** acuerdan que los gastos de traspaso del vehículo serán cancelados por partes iguales, y el impuesto departamental y municipal será cancelado en su totalidad por el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**. hasta el día treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil trece (2013).

**DECIMA: PERFECCIONAMIENTO:** Las partes acuerdan que la escritura que solemnizará el presente contrato de promesa de permuta se otorgará en la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, el día cinco (5) de Agosto de dos mil trece (2013) a las cuatro de la tarde.

**DECIMA PRIMERA: GASTOS:** Se deja expresa constancia que para economizar gastos de derechos de notaria, boletas fiscales y de registro de las escrituras, y por no estar a nombre de los permutantes los inmuebles que por el presente documento permutan, acuerdan los **PERMUTANTES** no hacer doble escrituración sino realizar la firma de las mismas directamente a cada permutante es decir el inmueble identificado con el numeral 1. de la cláusula primera que está a nombre de **XXXXXXXXXXXXX**. se escriturara directamente al **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**. y los gastos es decir, derechos de notaria, boleta fiscal y registro de la venta serán cancelados por partes iguales entre , **XXXXXXXXXXXXX**. **XXXXXXXXXXXXX**.y **XXXXXXXXXXXXX**., y el inmueble identificado con el numeral 2. de la cláusula primera que está a nombre de Carlos Andrés Pérez Rojas se escriturara directamente a la **PROMETIENTE**

XXXXXXXXXXXXX. y los gastos es decir, derechos de notaria, boleta fiscal y registro de la venta serán cancelados por partes iguales entre XXXXXXXXXXXXX., XXXXXXXXXXXXX. y . XXXXXXXXXXXXX. **DECIMA SEGUNDA: CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato por cualquiera de las partes contratantes da derecho al contratante cumplido o dispuesto a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir de inmediato a título de pena a quien no cumplió o no se allano a cumplir, el pago de una suma equivalente al (20%) del monto determinado como precio del contrato en la cláusula octava del presente contrato, suma esta que será exigible al día siguiente, al vencimiento del término pactado para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial, ni constitución en mora derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. **DECIMA TERCERA: DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para los efectos previstos en esta promesa, se fija como domicilio contractual la ciudad de Bucaramanga y los pagos de las obligaciones económicas contenidas en el presente contrato se realizarán en la dirección que acuerden previamente las partes. Se firma en la ciudad de Bucaramanga en (2) dos ejemplares a los cuatro (4) días del mes de Julio de dos mil trece (2013) a las 10: 00 a.m., presta merito ejecutivo y se fija la ciudad de Bucaramanga para su ejecución

**LA PROMETIENTE PERMUTANTE (1).**

XXXXXXXXXXXXX..

**C.C. No. XXXXXXXX de Villa del Rosario (N. de S.)**

**EL PROMETIENTE PERMUTANTE (2).**

XXXXXXXXXXXXX.

**C.C. No. XXXXXXXX expedida en Bucaramanga.**

## CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA.

Entre los suscritos **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, Varón y mujer, mayores de edad, vecinos de Bucaramanga, de estado solteros con unión marital de hecho, identificados en su orden con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXX** y **XXXXXXXX** expedidas en Bucaramanga (Santander) actuando en su propio nombre quienes para efecto del presente contrato se denominaran los **PROMETIENTES PERMUTANTES XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** y por la otra, **XXXXXXXXXXXX**, Varón, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, de estado Casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.272.705 expedida en Bucaramanga (Santander), obrando en su propio nombre quien en adelante para los efectos del presente contrato se denominara el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, por este escrito celebramos contrato de promesa de permuta contenido en las siguientes clausulas y en lo no estipulado en ellas, por lo previsto en la ley. **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** Los **PROMETIENTES PERMUTANTES XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** prometen permutarle al **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX**, la propiedad plena, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre los siguientes inmueble urbanos ubicados en los Municipios de Floridablanca y Girón (Santander), así:

**1).** Una vivienda básica, localizada en la carrera cincuenta y cinco (55) número cientos dos – cincuenta y dos (102 – 52), manzana H, lote diez (10) de la Urbanización Arrayanes II Etapa de la ciudad de Floridablanca (Santander), vivienda construida en un lote de cincuenta y cuatro mers cuadrados (54.00 mts<sup>2</sup>), cuya extensión y linderos especiales son los siguientes: **NORTE:** nueve metros (9.00 mts) con la vivienda cientos dos cuarenta y seis (102 – 46) de la carrera cincuenta y cinco (55); **SUR:** nueve metros (9.00 mts) con la vivienda cientos dos cincuenta y ocho (102 – 58) de la carrera cincuenta y cinco (55); **ORIENTE:** seis metros (6.00 mts) con la vía peatonal carrera cincuenta y cinco (55); **OCCIDENTE:** seis metros (6.00 mts) con la vivienda ciento dos cincuenta y tres (102 – 53) de la carrera cincuenta y cuatro A (54A). Se distingue en el catastro con el predio número **010306330010000** y matricula inmobiliaria número **300-247182** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Este inmueble fue adquirido por el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXX** a título de compraventa mediante escritura pública número seis mil ochocientos treinta y cuatro (6834) del trece (13) de Noviembre de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga. **2).** Un lote de terreno junto con la casa en el construida, ubicada en la carrera veintitrés A (23 A) número treinta y cinco cero cuatro ( 35 – 04) de la Urbanización El Carrizal I Etapa del Municipio de Girón, cuenta con un área construida de 84.20 metros cuadrados, el lote de terreno tiene una cabida de 93.75 metros cuadrados, en dos plantas, consta así: la **PRIMERA PLANTA:** hall de entrada, sala, comedor, alcoba, estudio, cocina, patio posterior, lavadero y escaleras: **SEGUNDA PLANTA:** dos alcobas, dos baños y hall de televisión, y sus linderos son:

**POR EL NORTE**, en 12.50 metros, con la casa número 35-10, **POR EL SUR**, en 12.50 metros, con la casa número 34 - 26, **POR EL ORIENTE**, en 7.50 metros con zona de playón del río de oro, **POR EL OCCIDENTE**, en 7.50 metros con la carrera 23 A. Se distingue en el catastro con el predio número **010101000004000** y matrícula inmobiliaria número **300-61311** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Se deja expresa constancia que la **PROMETIENTE PERMUTANTE CLARA JULIANA FIALLO MORENO**, actualmente ejerce la posesión del inmueble mencionado anteriormente, por contrato de promesa de compraventa celebrado con Ana Bertha Castro Bohórquez y el menor Johan Sebastián Castro Ruiz celebrado el día cinco (5) de Julio de dos mil doce (2012) y que la escritura que perfeccione el contrato de promesa de compraventa está condicionada a la culminación del proceso jurisdicción voluntaria para obtención de la licencia para enajenar bienes de menor, que se adelanta en el Juzgado Quinto de Familia de Bucaramanga bajo radicado 2012/523; condición que conoce y acepta el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXXX**. El **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXXX**, a su vez promete permutar en contraprestación a los **PROMETIENTES PERMUTANTES XXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX**, la propiedad plena, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **3**). Apartamento 903 Edificio Multifamiliar Cerros de Montana Propiedad Horizontal, calle sesenta y cinco (65) número cuarenta y cuatro – doce (44 – 12 ), cuyos linderos, área construida y demás especificaciones se encuentran contemplados en la escritura pública número tres mil ocho (3008) del treinta (30) de Octubre de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaria Decima del Circulo de Bucaramanga. Se distingue en el catastro con el predio número **01010203630055903** y matrícula inmobiliaria número **300-211799** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Este inmueble fue adquirido por el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXXX** a título de compraventa mediante escritura pública número número tres mil ocho (3008) del treinta (30) de Octubre de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaria Decima del Circulo de Bucaramanga. **SEGUNDA: IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES A PERMUTAR:** Los **PROMETIENTES PERMUTANTES XXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXX** declaran haber identificado plenamente los inmuebles que cada uno recibe a título de permuta de su interlocutor contractual, por su nomenclatura, linderos, características particulares y generales, extensión superficiaria y cabida, ubicación, dependencias, y en general todos los elementos que los distinguen, individualizan e identifican y por ello, dan el consentimiento expreso y plena conformidad con el objeto de este contrato. **TERCERA: TRADICION:** Los inmuebles que a título de permuta entregan los **PROMETIENTES PERMUTANTES XXXXXXXXXXXXX** Y **fXXXXXXXXXXXX** fueron adquirido así: **1.** A título de compraventa mediante escritura pública número seis mil ochocientos treinta y cuatro (6834) del trece (13) de Noviembre de dos mil doce (2012) otorgada en la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga del Señor Wilson Oswaldo Quintero Pascuales. **2.** La **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXXX**, actualmente ejerce la posesión del inmueble mencionado anteriormente, por contrato de promesa de

compraventa celebrado con Ana Bertha Castro Bohórquez y el menor Johan Sebastián Castro Ruiz celebrado el día cinco (5) de Julio de dos mil doce (2012) y que la escritura que perfeccione el contrato de promesa de compraventa está condicionada a la culminación del proceso jurisdicción voluntaria para obtención de la licencia para enajenar bienes de menor, que se adelanta en el Juzgado Quinto de Familia de Bucaramanga bajo radicado 2012/523; condición que conoce y acepta el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXXX**. El inmueble que a título de permuta entrega el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXXX** título de compraventa mediante escritura pública número tres mil ocho (3008) del treinta (30) de Octubre de dos mil seis (2006) otorgada en la Notaria Decima del Circulo de Bucaramanga de la Señora Olga Constanza Bermúdez Jaimes. **CUARTA: POSESION Y LIBERTAD:** Los **PROMETIENTES PERMUTANTES** declaran que poseen real y materialmente los inmuebles objeto de esta promesa, que no los han enajenado o prometido en venta o permuta por acto anterior al presente, que su posesión la ejercen de forma regular, pacífica y pública, que no soportan demandas civiles, habitación, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública. **PARAGRAFO:** En cuanto a gravámenes el inmueble identificado en el numeral uno (1) de la cláusula primera se encuentra gravado con hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de la Corporación de los Trabajadores y Pensionados de la Empresa Colombiana de Petróleos CAVIPETROL; el inmueble identificado en el numeral dos (2) de la cláusula primera se encuentra gravado con Hipoteca a favor del Fondo Nacional del Ahorro y el inmueble identificado en el numeral tres (3) de la cláusula primera se encuentra gravado con hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. BBVA COLOMBIA, obligándose los **PROMETIENTES PERMUTANTES** a cancelar dichos gravámenes en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días contados a partir de la firma del presente contrato de promesa de permuta. **QUINTA: SANEAMIENTO:** Los **PROMETIENTES PERMUTANTES**, se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios durante el término legal, e igualmente por cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio de los inmuebles que prometen transferir. **SEXTA: CONDICIONES DE ENTREGA:** Los inmuebles permutados serán entregados a sus nuevos propietarios, esto es a los **PROMETIENTES PERMUTANTES** a la firma del presente contrato de promesa de permuta, los que no se encuentren bajo contrato de arrendamiento; porque en este evento, los inmuebles se entregan con esta condición jurídica y se cederán los contratos de arrendamiento a favor del permutante que los reciba, en el estado de conservación en que se encuentren el día de la entrega real y material, junto con todas las anexidades y construcciones que fueron objeto de reconocimiento e inspección por las partes contratantes, totalmente a paz y salvo por impuestos municipales y valorización, servicios públicos que los inmueble tengan instalados, exhibiendo los recibos correspondientes según el caso. **PARAGRAFO:** Se deja expresa constancia que los Inmuebles mencionados en los numerales 1 y 3 de la cláusula primera del presente contrato se encuentran arrendados a través de la

Inmobiliaria Multicasa Ltda., acordando los permutantes que los cánones de arrendamiento generados a partir del mes de Diciembre del presente año serán pagados así: **1.** El canon del inmueble del numeral 1 lo recibirá el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXXX** y **2.** El canon del inmueble del numeral 3 lo recibirán los **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXX**. **SÉPTIMA: IMPUESTOS Y OTROS CONTRIBUCIONES:** El impuesto predial y sus complementarios, así como también la contribución de valorización serán atendidos por los **PROMETIENTES PERMUTANTES**, respecto a los bienes que entregan y los cancelaran hasta la vigencia del año 2012. **OCTAVA: CONDICIONES ECONÓMICAS DE ESTE CONTRATO DE PERMUTA:** Los prometientes permutantes señalan como precio del contrato de permuta que celebran la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$200.000.000)** monto el cual corresponde al valor de los inmuebles que entrega a título de permuta los **PROMETIENTES PERMUTANTES XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX** y **XXXXXXXXXXXXXX**, esto es, los inmuebles de su propiedad determinados en la cláusula primera de este contrato, numerales 1 y 2 en contraprestación, el **PROMETIENTE PERMUTANTE XXXXXXXXXXXXX** entregara a sus interlocutores contractuales, bienes por un valor igual de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$200.000.000)**, estos bienes están conformados por el bien de su propiedad determinado en la cláusula primera numeral 3 al cual su precio se ha determinado en la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$170.000.000)**, junto con la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$30.000.000)** que se entregarán el día diez (10) de Febrero de 2013. **DECIMA: PERFECCIONAMIENTO:** Las partes acuerdan que la escritura que solemnizará el presente contrato de permuta se otorgará en la Notaría Séptima del Circulo de Bucaramanga, el día diez (10) de Junio de dos mil trece (2013) a las cuatro de la tarde, siempre que para dicha fecha se encuentren cancelados los gravámenes mencionados en el parágrafo de la cláusula cuarta del presente contrato. **DECIMA PRIMERA: GASTOS:** Los gastos notariales, boleta fiscal y registro que la escritura pública mediante la cual se perfeccione la permuta prometida, serán pagados o sufragadas por los **PROMETIENTES PERMUTANTES**, en iguales proporciones. **DECIMA SEGUNDA: CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento de la totalidad o de alguna o algunas de los obligaciones derivadas del presente contrato por cualquiera de las partes contratantes da derecho al contratante cumplido o dispuesto a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir de inmediato a título de pena a quien no cumplió o no se allano a cumplir, el pago de una suma equivalente al (5%) del monto determinado como precio del contrato en la cláusula octava del presente contrato, suma esta que será exigible al día siguiente, al vencimiento del término pactado para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial, ni constitución en mora derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. **DECIMA TERCERA: DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para los efectos previstos en esta promesa, se fija como domicilio contractual la ciudad de Bucaramanga y los pagos de las obligaciones económicas contenidas en el presente contrato se realizarán en la dirección que

acuerden previamente las partes. **DECIMA SEXTA: NOTIFICACIONES:** Con el objeto de cumplir con las obligaciones previstas en el presente contrato de promesa de permuta y para cualquier notificación que deba surtirse con ocasión de su ejecución, las partes establecen las siguientes direcciones: **Los PROMETIENTES PERMUTANTES XXXXXXXXXXXX Y XXXXXXXXXXXX** en la Carrera 36 No. 54 – 86 segundo piso de la ciudad de Bucaramanga y el **PROMETIENTE PERMUTANTE RICARDO VECINO DURAN** en la Carrera 45 · 63-22 Torre B Apto 801 del Conjunto Residencial San Gabriel P.H de la ciudad de Bucaramanga. Se firma en la ciudad de Bucaramanga en (2) dos ejemplares a los diez (10) días del mes de Diciembre de 2012 a las 9:00 A.M., presta merito ejecutivo .y se fija la ciudad de Bucaramanga para su ejecución

**XXXXXXXXXXXXX.**

**C.C. XXXXXXXX expedida en Bucaramanga.**

**XXXXXXXXXXXXX.**

**C.C. XXXXXXXX expedida en Bucaramanga**

**XXXXXXXXXXXXX.**

**C.C. XXXXXXXX expedida en Bucaramanga**

## **INFORME 4 DE LA PRACTICA JURIDICA EMPRESARIAL**

### **1. INTRODUCCIÓN**

El avalúo de bienes inmuebles tiene sus orígenes desde hace años, sin embargo ha estado en auge en las últimas debido a que la sociedad ha creado la necesidad de estimar un valor monetario de un bien inmueble mediante un dictamen profesional eminentemente técnico del valor más probable de un bien para una fecha determinada en un mercado de condiciones normales, el cual debe ser sustentable, respaldado con informaciones reales y análisis lógico, que se presenta de forma escrita, de manera ordenada, clara y precisa<sup>59</sup>

De lo anterior cabe resaltar que un avalúo comercial es la estimación del valor de un inmueble en un momento determinado, el que se sustenta ampliamente, teniendo en cuenta los factores intrínsecos y extrínsecos del bien, que influyen en la determinación de la fijación del precio y en la actualidad tiene como propósito dar respuesta a las siguientes preguntas ¿Cuánto puede valer en el mercado un bien inmueble? ¿En cuánto lo podría vender? ¿En cuánto lo podría arrendar? ¿Cuál es el valor para asegurar el inmueble. ¿Cuánto valor adquirió o perdió mi propiedad en el tiempo? ¿Cuál es la plusvalía generada por causas externas al inmueble?.

Además para el análisis de los avalúos comerciales de bienes inmuebles se estudiara principalmente sus características, los requisitos de ley respecto a su validez y a su existencia jurídica, métodos valuatorios, los factores para la realización de los avalúos, los requisitos y obligaciones que deben cumplir los evaluadores actualmente en Colombia según la ley.

Respecto a un avalúo comercial que contiene un dictamen de un profesional, como un arquitecto, o un ingeniero civil deberá tener en consideración las características de un bien inmueble iniciando con los linderos del bien o del

---

<sup>59</sup> Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y constructores de Colombia. [En línea]. <https://practitioneravaluos.files.wordpress.com/2012/02/material-practitioner-en-avalc3baos-primer-nivel-de-formacic3b3n.pdf> [Citado el 05 de febrero de 2015]

terreno descritos detalladamente, si es un vivienda esquinera o medianera, el estrato, la destinación ya sea , urbana, comercial o mixta, los acabados del bien, tales como el piso, el techo, los bienes muebles que se adhieren y representan un valor monetario, si el bien tiene parqueadero propio, zonas verdes y zonas sociales, si se encuentra en un conjunto cerrado, entre otras, las cuales proporcionan al evaluador una estimación del valor comercial en la actualidad para el bien.

Igualmente en la práctica se realizara el estudio y la revisión de los avalúos comerciales que se hayan ejecutado en la inmobiliaria, en los mismos se analicen su principal información, las características del bien, fotografías que evidencien el estado actual del bien, los linderos específicos del bien y sus medidas exactas, el propietario o los propietarios del inmueble, el estado jurídico en el que se encuentra en el mercado, tales como embargos e hipotecas.

En los avalúos de bienes inmuebles han ido desarrollándose en nuestro país diferentes entidades que regulan este sector y entre ellas la principal entidad reguladora de los evaluadores es la Lonja Inmobiliaria, la cual vela por la capacitación, orientación y participación del gremio de los arquitectos y peritos, con el fin de lograr el desarrollo de una actividad inmobiliaria y valuatoria altamente calificada y estructurada en el mercado.

Por lo tanto los avalúos hacen parte actualmente del mercado de bienes raíces por medio de la estimación de un bien, específicamente bien inmueble, destinado a vivienda urbana, comercial o con uso mixto que proporcionan la caracterización al estudio de los diferentes factores arquitectónicos, sociales y urbanísticos para realizar una estimación razonable y acorde con el mercado tanto para los propietarios como para los futuros compradores o permutantes del bien inmueble.

## **2. OBJETIVO GENERAL**

- Brindar apoyo y constante asesoría jurídica en temas contractuales relacionados con bienes inmuebles para fortalecer las actividades y servicios que forman parte de las funciones de la inmobiliaria MULTICASA LTDA.

## **3. OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Estudiar la normatividad vigente relacionada con el tema de los avalúos comerciales con el fin de reforzar los conocimientos que se tienen en el tema.
- Revisar los factores fundamentales para la realización de los avalúos de inmuebles por medio de un análisis de las características del bien, sus linderos, el sector social y su uso.
- Caracterizar en general los avalúos de los bienes inmuebles destinados a vivienda urbana con el fin de recopilar su principal contenido.
- Analizar cada uno de los documentos, fotografías, linderos y usos del bien que son necesarios para el trabajo de campo en la práctica del evaluador.
- Asistir jurídicamente en la redacción y verificación de los escritos técnicos que se realizan en la estimación comercial de los bienes inmuebles.

#### **4. ANTECEDENTES DE LOS AVALUOS**

Desde el comienzo de la historia, el hombre ha tenido que ver con los negocios, desde el rudimentario trueque, hasta las complejas formas de hoy todo cambio de propietario, por insignificante que sea el valor del objeto que cambia de dueño, da lugar a una estimación que no deja de ser, por lo menos, una valoración elemental. Una considerable parte de la riqueza en el mundo, ya sea privada, corporativa o pública, consiste en Bienes inmuebles (tangibles e intangibles) y muebles. La necesidad de conocer en términos monetarios, para el soporte de decisiones pertinentes al uso y disposición de dichos bienes, se ve respaldada con la elaboración de los avalúos.<sup>60</sup>

Los avalúos por su naturaleza son llevados a cabo por una necesidad económica. Sin embargo, cabe mencionar que no por esto dejan de tener un aspecto

---

<sup>60</sup> EcuRed. Avalúos. [En línea]. <http://www.ecured.cu/index.php/Aval%C3%BAos> [Citado el 05 de febrero de 2015]

humanístico, ya que cuando uno entra en contacto con las personas, se da cuenta que las necesidades de cada quien son muy diferentes.<sup>61</sup>

Esto cobra gran relevancia debido al principio del valor: que crea las necesidades de las cosas y que debido a esto da un sentido que hay que orientar y explicar a cada caso que se presente.

No se puede ni debe dejar de lado a quién va dirigido un avalúo, debido a que no es lo mismo para una viuda que en su vida ha trabajado (aunque si administrar) que para un desarrollador, cuyo objetivo es un valor potencial del inmueble y hasta de ser posible exponencial (mejor uso y mayor destino) de este y ahí cumple el valuador una misión, que no se puede ni debe dejar pasar de lado.

Otro aspecto muy importante es la orientación que debe darle uno a las personas, que van de los más sencillos técnicos hasta los aspectos jurídicos que conllevan estos, por lo que siempre es necesario obtener no solo la mayor información de un inmueble de qué es, sino para qué y para quién es y el criterio fijado será el resultado esperados.

## 5. CONSIDERACIONES JURIDICAS

### • AVALUO

Un avalúo es la estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.<sup>62</sup>

- Es una estimación precisa, detallada e informativa del valor de tus bienes muebles e inmuebles.

---

<sup>61</sup> VALUAINM S.A. Tipos de Avalúos. [En línea].  
<http://www.avaluosinmobiliarios.com.mx/Aval%C3%BAosInmobiliarios/Qu%C3%A9esunaval%C3%BAo.aspx> [Citado el 05 de febrero de 2015]

<sup>62</sup> VALUAINM S.A. Avalúos. [En línea].  
<http://www.avaluosinmobiliarios.com.mx/Aval%C3%BAosInmobiliarios/Qu%C3%A9esunaval%C3%BAo.aspx> [Citado el 05 de febrero de 2015]

- Es un documento personal y confidencial, por lo tanto es exclusivo del propietario.
- Es un proceso técnico y práctico para estimar un valor determinado.
- Son realizados por personas profesionales en la rama.
- Tienen un enfoque uniforme y definido sin barreras.

Si vas a vender o comprar un inmueble, es requisito indispensable realizar un avalúo.

- **AVALUADOR**

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<sup>63</sup>

- **LONJA INMOBILIARIA**

La Lonja Inmobiliaria vela por la capacitación, orientación y participación del gremio de los arquitectos avaluadores y peritos avaluadores, con el fin de lograr el desarrollo de una actividad inmobiliaria y valuatoria altamente calificada y estructurada para ofrecer demanda y oferta de bienes muebles e inmuebles y diferentes servicios anexos a esta actividad.<sup>64</sup>

La Lonja Inmobiliaria ofrece los siguientes servicios:

1. Avalúos Corporativos
2. Avalúos Comerciales
3. Avalúos para préstamo con el FONDO NACIONAL DE AHORRO
4. Certificados de Existencia y Habitabilidad para subsidio de vivienda de interés social
5. Valoraciones Técnicas
6. Actas de vecindad

---

<sup>63</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA Ley 1673. (19, julio, 2013). Artículo 3. Por la cual la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

<sup>64</sup> SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS. BOGOTÁ D.C. Y CUNDINAMARCA. 2012. [En línea]. [http://www.scabogota.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=65&Itemid=106](http://www.scabogota.org/index.php?option=com_content&view=article&id=65&Itemid=106) [Consultado el 05 de febrero de 2015]

7. Levantamientos arquitectónicos
8. Liquidación de honorarios
9. Reglamento de Propiedad Horizontal

## **CARACTERISTICAS DE LOS AVALUOS**

Se trata de un estudio que analiza diversos factores arquitectónicos, urbanísticos, estructurales y de mercado, entre otros aspectos, para determinar el valor comercial de una propiedad.

Estos deben ser realizados por un evaluador profesional, ya que también debe tener en cuenta aspectos jurídicos, físicos, metodológicos, económicos y territoriales para garantizar la estimación de un precio acorde con el mercado y justo tanto para el propietario como para los posibles compradores e interesados.

Además el contenido mínimo de un avalúo se deberá tener la firma con el respectivo número de registro y credencial del Registro Nacional de evaluadores, el documento que le entregue el evaluador debe contener como mínimo los siguientes elementos (estos pueden variar según el tipo de predio)<sup>65</sup>

- **Indicación de la clase de avalúo** que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
- **Identificación y descripción de los bienes** o derechos evaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- **Características de la propiedad.** Se trata de una descripción física del terreno, las dependencias, los acabados y en algunos casos comentarios relacionados con la estructura.
- **Información jurídica y de titulación.** Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos.

---

<sup>65</sup> Metro cuadrado. Qué es y qué debe contener como mínimo un avalúo. [En línea]. <http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/que-es-y-que-debe-contener-como-minimo-un-avaluo>. [Consultado el 05 de febrero de 2015]

- **Los datos urbanísticos del sector.** Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad.
- **Consideraciones sobre usos.** Se refiere a la destinación que puede darse al bien en relación con las normas urbanísticas aplicables como por ejemplo, comercial, residencial, industrial, mixto.
- **Los valores de referencia** o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
- **Las cantidades de que se compone el bien** o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
- **La vigencia del avalúo**, que no podrá ser inferior a un año.
- **Metodologías aplicadas (por lo menos dos).** Se deben incluir los datos y referencias de los modelos de cálculo utilizados.
- **Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación**, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
- **Cuando la metodología utiliza proyecciones** se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
- **Si la metodología del avalúo utiliza índices**, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
- **Memorias de los cálculos realizados.** Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos -en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio.

- **Estimaciones sobre valorización.** Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente.
- **La identificación de la persona que realiza el avalúo** y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio.
- **Avalúo comercial (valor del inmueble).** El precio real estimado de acuerdo con los cálculos y demás consideraciones tenidas en cuenta por el evaluador. Debe discriminar los valores de suelo, áreas con diferentes usos y/o tratamientos, entre otros datos.
- **Registro fotográfico de la visita.** Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.
- **Anexos de documentos consultados.** Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo

## REQUISITOS ESENCIALES DE LOS AVALUOS

Según la normatividad Colombia los requisitos esenciales al realizar un avalúo son los siguientes.<sup>66</sup>

- Copias que acrediten la propiedad
- Boleta predial

---

<sup>66</sup> OIKOS INMOBILIARIA. ¿Qué son los avalúos?. [En línea]. <http://www.oikos.com.co/inmobiliaria/avaluos-de-inmuebles> [Consultado el 05 de febrero de 2015]

- Planos a escala
- Cita para la realización de visita de campo

## FACTORES DE LOS AVALUOS

Al analizar un activo existen factores intrínsecos y extrínsecos que inciden directa e indirectamente en la apreciación de su justo valor, en función del propósito del avalúo se le dará mayor o menor peso a uno u otro, pero siempre ambos deben considerarse.

Todos esos factores habrá que analizarlos, ponderarlos y hacer todas las evaluaciones positivas y negativas que valoricen o desvaloricen el bien valuado, de forma tal que se pueda determinar su justo valor. El avalúo debe tomar en cuenta entre otros los siguientes factores:<sup>67</sup>

- Factores jurídicos
- Factores técnicos
- Factores económicos y sociales
- Factores físicos

## CLASES DE AVALUOS

Existen principalmente en el mercado actual tres clases de avalúos: Avalúo Catastral, comercial y fiscal.<sup>68</sup>

- **El avalúo catastral:** determina el valor de los predios posterior a la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El proceso que se lleva a cabo es un Censo Inmobiliario, el cual es realizado por las alcaldías a través de sus oficinas de Catastro.

---

<sup>67</sup> Lonja de Propiedad Raíz de Santander. LO QUE USTED DEBE CONOCER CUANDO REQUIERA EL AVALÚO DE UN INMUEBLE. [En línea]. [http://www.sevendeysearrienda.com.co/index.asp?id=1&id\\_seccion=111](http://www.sevendeysearrienda.com.co/index.asp?id=1&id_seccion=111) [Consultado el 05 de febrero de 2015]

<sup>68</sup> Prabyc Ingenieros. Diferencias entre avalúo catastral y comercial. 2013. [En línea]. <http://www.prabyc.com.co/Noticias/277/Diferencias-entre-avaluo-catastral-y-comercial> [Consultado el 05 de febrero de 2015]

Mediante el Censo Inmobiliario “se revisan las características físicas de los inmuebles, verificando los cambios que se puedan haber presentado, además de las condiciones del entorno, así como el mercado inmobiliario”, según lo explica Catastro.

Este tipo de avalúo es la base sobre la cual se expide el Impuesto Predial Unificado (IPU). Aunque es importante aclarar que el incremento del IPU no es igual al incremento del **avalúo catastral**, los cuales varían de acuerdo a la destinación del predio y al avalúo catastral del año anterior.

- **Avalúo Comercial:** Es necesario para la compra/venta de un inmueble, determina el precio que una persona debe pagar o debe fijar, a la hora de comprar o vender un inmueble. Este proceso, que establece el valor comercial del predio de acuerdo a las condiciones del mercado, debe ser solicitado por el interesado a un “perito”, nombre que recibe la persona experta y abalada para realizar dicho trámite.

Este proceso puede solicitarse a Catastro Distrital (alcaldías) o a otras entidades que estén abaladas por la ley, como la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En cuanto a su vigencia, así como el avalúo catastral se actualiza anualmente, el avalúo comercial también tiene una caducidad y debe ser actualizado. La validez del avalúo comercial oscila entre los 6 y 12 meses, debido a que el comercio y mercado inmobiliario colombiano varían constantemente en pequeños periodos de tiempo

El artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 establece que el avalúo catastral no puede ser inferior al 60% ni mayor al 100% del avalúo comercial, es decir, que bajo ninguna circunstancia el Catastro puede valorar su vivienda o su predio sobre el valor comercial que un perito haya determinado.<sup>69</sup>

- **Avaluó Fiscal:** Son aquellos que se realizan principalmente en transacciones legales donde se indica el valor que le ha asignado el fisco a un bien y que por lo general es diferente al valor comercial.

---

<sup>69</sup> COLOMBIA.CONGRESO DE COLOMBIA Ley 1450. (16, junio, 2011). Artículo 24. Por la cual la se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2011.no.48102.

## METODOS VALUATORIOS

Los Métodos para realizar avalúos inmobiliarios en Colombia son los siguientes:<sup>70</sup>

- **Comparación de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, es decir, consiste en analizar inmuebles que tengan características similares a las del objeto en valoración.
- **Método de renta:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés, se aplica un porcentaje de utilidad del valor comercial del inmueble en condiciones de uso, sin tener en cuenta valorizaciones e inflación, equiparándola con tasas reales de interés bancario.
- **Costos de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Este se hace en edificaciones deterioradas. Este calcula el valor teniendo en cuenta el costo de la reconstrucción del bien.

---

<sup>70</sup> MANUAL DE AVALUOS RURALES. [En línea].  
<http://www.edcicolombia.com/dci/images/SGCPDF/GESTION%20PRESTACION%20DE%20SERVICIO/MANUALES%20AVALUOS/02MANUAL%20AVALUO%20RURAL%20%20DCI%20COLOMBIA.pdf> [Consultado el 05 de febrero de 2015]

- **Técnica residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar que el valor de éste, es una porción del monto total de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

## **REGISTRO Y REQUISITOS DE LOS AVALUADORES**

- **REGISTRO**

La ley creó el Registro Abierto de Avaluadores en Colombia, la cual se conocerá por sus siglas "RAA" y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.<sup>71</sup>

- **INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS**

En la nueva ley la inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:<sup>72</sup>

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

Formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar .

---

<sup>71</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA Ley 1673. (19, julio, 2013). Artículo 5. Por la cual la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

<sup>72</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA Ley 1673. (19, julio, 2013). Artículo 6. Por la cual la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos anteriormente.

b). Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.

## **OBLIGACIONES DE LOS AVALUADORES<sup>73</sup>**

La obligación de los Avaluadores será la de inscribirse en el (Registro Abierto de Avaluadores)<sup>74</sup>, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

## **6. ACTIVIDADES REALIZADAS**

Durante el mes de Enero de 2015 en la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA el cronograma para la realización de la práctica jurídica empresarial estaba fundamentado en los avalúos de bienes inmuebles para el cual se estudiaron los antecedentes, sus principales características, requisitos de realización y factores que influyen en la elaboración de los documentos de los informes técnicos de los avalúos.

Igualmente se examinaron detalladamente cada uno de los factores que conforman los avalúos comerciales de los bienes inmuebles, estableciendo las principales características de los predios, sus linderos, su clase de uso, el lugar de ubicación, el estrato, el tiempo de uso, la instalación de servicios públicos domiciliarios, la calidad de los acabados, el estado de conservación de los mismos y los factores externos, y al establecer si es propiedad horizontal tener en

---

<sup>73</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA Ley 1673. (19, julio, 2013). Artículo 23. Por la cual la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

<sup>74</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA. Decreto 556. (14, marzo, 2014). Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2014.no. 49092.

consideración las zonas verdes, zona social, parqueaderos, juegos infantiles, edificaciones cercanas al bien que incrementan su valor comercial, tales como diferentes vías de acceso, centros comerciales, el estado de las carreteras, zonas vehiculares, clínicas, entre otras donde se examinan jurídicamente su influencia respecto al bien.

En la práctica se realizó acompañamiento de los avalúos de los inmuebles donde se analizaron cada una de las características de los bienes destinados a vivienda urbana, la información exacta y precisa del bien tales como sus linderos, número de matrícula, si es unifamiliar o multifamiliar según el número de viviendas, si es habitable o no, el estado en el que se encuentra el bien o el terreno donde se establecen los principales factores del avalúo, y su precio en el mercado actual.

## **7. REUNIONES CON LA TUTORA**

Las reuniones con la Doctora Natalia Suarez Hernández se realizaron cada semana en la que desarrolle la práctica jurídica empresarial en la Inmobiliaria, enfatizándonos este mes en el tema de los avalúos de bienes inmuebles, especialmente los avalúos realizados en la inmobiliaria y los elaborados actualmente.

Así mismo asesore jurídicamente en la elaboración de los avalúos realizados por parte de la inmobiliaria próximamente, además la tutora me brindo apoyo en la revisión de los mismos a través de una asesoría personalizada y constante en la cual establecía cuáles eran los criterios más indispensables al momento de verificar los factores para la realización de un avalúo de un bien inmueble y para que esté acorde a la legislación Colombiana.

Así mismo la Doctora Natalia Suarez Hernández me explico detalladamente el sistema y el procedimiento de la elaboración de los avalúos desde que el cliente interesado en realizar el avalúo de un bien inmueble acude a la inmobiliaria por sus servicios para efectuar el avalúo para obtener información acerca del valor comercial del bien inmueble en cada metro cuadrado y en su totalidad y si es el caso disponer el inmueble para ofertarlo en compraventa o permuta en el mercado, realizando un estudio económico de la mejor oferta de venta o permuta para reunir los documentos necesarios en la realización del contrato.

## 8. CRONOGRAMA

### CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES CUARTO MES

ACTIVIDAD	Enero de 2015 AVALUOS			
	1	2	3	4
Realizar Capacitación, análisis y lectura de leyes respecto Al tema de avalúos y evaluadores de bienes inmuebles.				
Apoyar jurídica y legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Apoyar Legalmente la elaboración de los documentos que realiza la Inmobiliaria Multicasa Ltda.				
Realizar trabajo de campo y avalúos bajo la revisión y acompañamiento de la doctora Natalia Suarez Hernández.				

## 9. SOPORTES

Figura 3. Avalúo del 10 de noviembre de 2014.


 <p><b>Inmobiliaria Multicasa LTDA.</b> ¡su mejor alternativa en vivienda y servicios!</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avalúos</li> <li>• Arrendamientos</li> <li>• Asesoría Jurídica y Contable</li> <li>• Venta de Inmuebles</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permutas</li> <li>• Hipotecas</li> <li>• Reparaciones Locativas</li> </ul>							
<p><b>M.A.No.0067/07</b> Dirección Carrera 36 No 54 - 86 Piso 2 Telefonos: (097) 6431043/45 Movil: 3188269220 E-MAIL: inmobiliariamulticasa@hotmail.com</p>											
<b>AVALÚO COMERCIAL</b>			Avaluo No.	73	Servicio No.	73					
DIA	MES	ANO	AVALUO PARA		NOMBRE SOLICITANTE	CC. No.	EXPEDIDA EN				
10	11	2014	XXXXXXXXXX		XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	B/MANGA				
DIRECCION: CIRCUNVALAR 35 #92-136 CONJUNTO RESIDENCIAL			BARRIO	CIUDAD	DEPARTAMENTO						
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX			EL TEJAR	BUCARAMANGA	SANTANDER						
PROPIETARIO ACTUAL			ESCRITURA No.	FECHA	NOTARIA						
JAIRO MOSQUERA ARIZA			XXX	01/03/2010	TERCERA DE BUCARAMANGA						
FECHA VISITA	DIA	MES	ANO	MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S)		No. CATASTRAL					
	10	11	2014	XXXXXXXXXXXXXX		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
<b>INFORMACION DEL SECTOR</b>											
INFRAESTRUCTURA URBANISTICA		ESTADO GENERAL VIAS ACCESO		ACTIVIDAD PREDOMINANTE		PRESPECTIVA DE VALORIZACION		TOPOGRAFIA		SERVICIOS PUBLICOS	
VIAS PAVIMENTADAS	<input checked="" type="checkbox"/>	BUENO	<input checked="" type="checkbox"/>	RESIDENCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTA	PLANO	<input checked="" type="checkbox"/>	ACUEDUCTO	<input checked="" type="checkbox"/>	
ANDENES	<input checked="" type="checkbox"/>	REGULAR	<input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/>	MEDIA	<input checked="" type="checkbox"/>	PEND LIGER	<input type="checkbox"/>	ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>
SARDINELES	<input checked="" type="checkbox"/>	MALO	<input type="checkbox"/>	COMERCIAL	<input type="checkbox"/>	BAJA	<input type="checkbox"/>	PENDIENTE	<input type="checkbox"/>	ENERGIA ELECTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>
ALUMBRADO PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	RURAL	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	ACCIDENTADO	<input type="checkbox"/>	GAS	<input checked="" type="checkbox"/>
TRANSPORTE	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	RED TELEFONICA	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>GENERALIDADES DEL INMUEBLE</b>											
TIPO DE EDIFICACION			TIPO DE INMUEBLE			DISEÑO ARQUITECTONICO			DOTACION COMUNAL		
UNIFAMILIAR	<input type="checkbox"/>	CASA	<input type="checkbox"/>	ESTADO DE CONSERVACION	<input checked="" type="checkbox"/>	B	SEDE SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	PARQUEADEROS VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	24
BFAMILIAR	<input type="checkbox"/>	APARTAMENTO	<input checked="" type="checkbox"/>	EDAD DEL INMUEBLE	<input type="checkbox"/>	6	ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	VIGILANCIA (Horas)	<input type="checkbox"/>	
MULTIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/>	OFICINA	<input type="checkbox"/>	ESTRATO	<input type="checkbox"/>	5	GIMNASIO	<input checked="" type="checkbox"/>	PLANTA ELECTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	
INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/>	LOCAL	<input type="checkbox"/>	No. DE UNIDADES CONJUNTO	<input type="checkbox"/>		PISCINA	<input checked="" type="checkbox"/>	EQUIPO EYECTOR	<input checked="" type="checkbox"/>	
COMERCIAL	<input type="checkbox"/>	LOTE	<input type="checkbox"/>	No DE PISOS POR TORRE	<input type="checkbox"/>		PARQUE INFANTIL	<input checked="" type="checkbox"/>	OTROS	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	CASA-LOTE	<input type="checkbox"/>	No DE APTO. POR TORRE	<input type="checkbox"/>		PORTERIA	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Figura 4. Continuación del avalúo del 10 de noviembre de 2014.

<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>												
No. DE NIVEL ES Y/O PLANTAS	1	COCINA INTEGRAL	1	ALCOBA PRINCIPAL	1	ESTUDIO		ALCOBA DE SERVICIO				
ANTEJARDIN		COMEDOR AUXILIAR		CON. VESTER		BAÑO	1	SALA DE TV.	1	BAÑO DE SERVICIO	1	
PARQUEADEROS	2	ZONA DE ROPAS	1	No. ALCOBAS ADICIONALES		ESTAR ALCOBAS	2	MODIFICACIONES				
COMEDOR INDEPENDIENTE	1	PATIO INTERIOR		No. DE BAÑOS		BALCÓN	1					
SALA	1	HALL DE ACCESO		BAÑO AUXILIAR		DEPÓSITO	1					
<b>ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN</b>												
MAMPOSTERIA	LADRILLO H 10 H 15	PUERTAS	MADERA	BAÑOS	ENCHAPADOS	CUMPLIMIENTO NORMA TECNICA						SI
CUBIERTA	PLACA	VENTANAS	ALUMINIO	ESCALERAS		CUMPLIMIENTO NORMA URBANISTICA DEL SECTOR						SI
ESTRUCTURA	CONCRETO REF.	CLOSET	MADERA(S)	PATIO		CATEGORIA DE ACADADOS						
CIELO RASO	PINTURA	ENTREPISOS	PLACA	OTROS:		ALTA		MEDIA	<input checked="" type="checkbox"/>	BAJA		
PISOS	PORCELANATO	COCINA	INTEGRAL									
FACHADA	PINTURA	ACABADO DE MUROS	PINTURA									
<b>LINDEROS Y CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE</b>												
LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 899 DEL 01/03/2010 NOTARIA TERCERA DE B/MANGA.								USO DEL INMUEBLE	RESIDENCIAL			
								EFICIENCIA DEL DISEÑO	BUENO	REGULAR	DEFICIE-	
								LUMINACION Y AREACION	BUENA	REGULAR	DEFICIE-	
								VISTA DEL INMUEBLE	EXTERIOR		INTERIOR	
<b>AREA GLOBO TERRENO M2 -</b>	<b>AREA PROPORCIONA</b>	<b>COEFICIENTE(S) DE COOPROPIEDAD</b>		<b>AREA TERRENO</b>		<b>VR. APROX. CUOTA MENSUAL ADMINISTRACIÓN</b>		<b>\$ 249.000</b>				
5.855.41.	39.55.	Inmueble: 0.6756%		39.55.	M2	<b>PORCENTAJE SOBRE VR. RENTA MENSUAL</b>		0.4%				
		Garaje(s) %										
		Deposito %										
<b>AVALUO COMERCIAL</b>												
El valor por metro cuadrado de terreno se calculo para una edificación tipo: MULTIFAMILIAR- RESIDENCIAL teniendo como base el valor M2 construido en edificaciones similares de aprox. un valor promedio de \$ <b>3.335.443</b> y asignandole al lote del valor de la edificación un <b>23.53</b> %												
<b>CONCEPTO</b>		<b>AREA EN M2</b>	<b>VALOR POR M2</b>	<b>VALOR PARCIAL</b>								
TERRENO		39.55	\$ 2.000.000.	\$79.100.000.								
AREA PRIVADA CONSTRUIDA		124.48	\$ 2.700.000.	\$ 336.096.000.								
<b>AMPLIACION</b>												
GARAJE (S) PRIVADOS		No										
GARAJE (S) USO EXCLUSIVO		SI	No	136 Y 160								
DEPOSITO No.		USO EXCLUSIVO	X	PRIVADO		106						
<b>BALCON</b>												
<b>TERRAZA</b>												
<b>VALOR TOTAL</b>										<b>\$ 415.196.000.</b>		

**Figura 5.** Continuación del Avalúo del 10 de noviembre de 2014.

<b>VALOR COMERCIAL EN LETRAS</b>		CUATROCIENTOS QUINCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE					
<b>FUENTE DE ÁREAS VALORADAS:</b>							
Garantía Hipotecaria	Favorable	X	Desfavorable		VALOR DE ASEGURABILIDAD	\$ 336.096.000	
<b>MÉTODO DE VALORACIÓN</b> Metodología comparación con el mercado.					RENTABILIDAD MENSUAL	VALOR M2 \$ 3.335,443	
					\$ 1.500.000.		
<p><b>OBSERVACIONES GENERALES:</b> APARTAMENTO INTERIOR EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION, UBICADO EN EL OCTAVO PISO DE LA TORRE 2, DE UN CONJUNTO RESIDENCIAL CON VIGILANCIA PERMANENTE PISCINA, CANCHA MULTIPLE Y DEMAS AREAS SOCIALES , ASCENSOR DOBLE POR TORRE . AL APARTAMENTO LE CORRESPONDE EL USO EXCLUSIVO DE DOS PARQUEADEROS Y UN DEPOSITO LOS DATOS FUERON TOMADOS DEL FOLIO NO. 300-334391 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE B/MANGA.</p>							
<p>NOSOTROS, JORGE ENRIQUE SUAREZ, representante Legal de la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA y CARLOS ANDRES PEREZ ROJAS Perito avaluador dejamos constancia que no tenemos interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.</p>							
<b>EN EJECUCIÓN DEL CONTRATO No</b>		<b>NOMBRE DEL PERITO</b> CARLOS ANDRES PEREZ ROJAS			<b>Representante Legal Inmobiliaria Multicasa</b>		
		C.C. 13.873.768 B/GA.			<b>JORGE ENRIQUE SUAREZ</b>		
		MATRICULA			C.C. 13.812.824 B/GA		
		SIC No.			VENCE oct-16		
		DIRECCION Cra 36 # 54-86 piso2			TEL. 301-5198257		
		FIRMA			RECIBIO		
		FIRMA			FECHA		

**Figura 6.** Registro fotográfico del 10 de noviembre de 2014.

<b>REGISTRO FOTOGRAFICO</b>							
Dirección Carrera 36 No 54 - 86 Piso 2 Telefonos: (097) 6431043/45 Movil: 3188269220 E-MAIL: inmobiliariamulticasa@hotmail.com							
DÍA	MES	AÑO	NOMBRE SOLICITANTE	INMUEBLE:	AVALÚO CAVIPETROL		
10	11	2014	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	No. 73		
FACHADA				SALA			



Figura 9. Continuación del avalúo del 18 de diciembre de 2014.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE									
No. DE NIVELES Y/O PLANTAS	1	COCINA SEMINTEGRAL	1	ALCOBA PRINCIPAL	1	ESTUDIO	1	ALCOBA DE SERVICIO	
ANTEJARDIN		COMEDOR AUXILIAR		CON: VESTIER		BAÑO	1	BAÑO DE SERVICIO	
PARQUEADERO	1	PATIO INTERIOR		ALCOBAS ADICIONALES		ESTAR ALCOBAS	2	MODIFICACIONES	
COMEDOR INDEPENDIENTE	1	ZONA DE ROPAS	1	No. DE BAÑOS		BALCÓN	2		
SALA	1	PORCHES		BAÑOS AUXILIARES	1	BAR	1		
ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN									
MAMPOSTERIA	LADRILLO H-10 H-15	PUERTAS	MADERA	BAÑOS	ENCHAPADOS	CUMPLIMIENTO NORMA TECNICA	SI		
CUBIERTA	PLACA ENTREPOSO	VENTANAS	ALUMINIO	ESCALERAS		CUMPLIMIENTO NORMA URBANISTICA DEL SECTOR	SI		
ESTRUCTURA	SIST ESTRUCTURAL	CLOSET (2)	MADERA	PATIO		CATEGORIA DE ACADADOS			
CIELO RASO	PINTURA SOBRE ESTUCCO	ENTREPISOS	PLACA ENTREPOSO	OTROS:		ALTA		MEDIA	X
PISOS	CERAMICA	COCINA	SEMINTEGRAL			BAJA			
FACHADA	LADRILLO Y PINTURA	ACABADO DE MUROS	PINTURA						
LINDEROS									
LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 2322 DEL 07/10/2005 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA .						USO DEL INMUEBLE RESIDENCIAL			
						EFICIENCIA DEL DISEÑO	BUENO	X	DEFICIE:
						ILUMINACION Y AIREACION	BUENA	X	DEFICIE:
						VISTA DEL INMUEBLE	EXTERIOR		INTERIOR
						VR. APROX. CUOTA MENSUAL ADMINISTRACIÓN \$ 102.000.			
						PORCENTAJE SOBRE VR. RENTA MENSUAL 0,6%			
AVALUO COMERCIAL									
El valor por metro cuadrado de terreno se calculo para una edificación tipic MULTIFAMILAIR - RESIDENCIAL teniendo como base el valor /M2 construido en edificaciones similares de aprox. un valor promedio de \$ 3.100.008 y asignandole al lote del valor de la edificación un 26,72 %									
CONCEPTO	AREA EN M2	VALOR POR M2	VALOR PARCIAL						
AREA PROPORCIONAL DE TERRENO DEL APTO	24,23	\$ 1.950.000.	\$ 47.248.500.						
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	57,02	\$ 2.000.000.	\$ 114.040.000						
AREA PROPORCIONAL DE TERRENO DEL PARQUEADERO	1,00.	\$ 1.650.000.	\$ 1.650.000.						
GARAJE (S) PRIVADOS	SI	No. 223	11,52	\$ 1.200.000.					
GARAJE (S) USO EXCLUSIVO		No.							
DEPOSITO No.	USO EXCLUSIVO	PRIVADO							
BALCON									
TERRAZA									
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 176.762.500</b>						

Figura 10. Continuación del avalúo del 18 de diciembre de 2014.

VALOR TOTAL		CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE							
FUENTE DE AREAS VALORADAS:									
Garantía Hipotecaria	Favorable	X	Desfavorable		VALOR DE ASEGURABILIDAD	\$ 114.040.000			
MÉTODO DE VALORACIÓN	Metodología comparación con el mercado.				RENTABILIDAD MENSUAL	\$ 750.000.			
						VALOR M2 \$ 3.100.008.			
OBSERVACIONES GENERALES: APARTAMENTO INTERIOR EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION UBICADO EN LA TORRE 3 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE SAN SEBASTIAN , CIUDADELA REAL DE MINAS.CUENTA CON PORTERIA, VIGILANCIA PERMANENTE ASCENSOR Y AREAS SOCIALES. LOS DATOS FUERON TOMADOS DE LOS CERTIFICADOS DE LIBERTAD Y TRADICION NUMEROS 300-297165 Y 300-297536 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA.									
NOSOTROS, JORGE ENRIQUE SUAREZ, representante Legal de la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA y CARLOS ANDRES PEREZ ROJAS Perito avaluador dejamos constancia que no tenemos interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.									
EN EJECUCIÓN DEL CONTRATO No		NOMBRE DEL PERITO CARLOS ANDRES PEREZ ROJAS			Representante Legal Inmobiliaria Multicasa				
		C.C.	13.873.768. B/GA		JORGE ENRIQUE SUAREZ				
			R. N. A. 3249	VENCE	Enero de 2016				
		DIRECCION	Carrera 36 # 54-86	TEL.	6-431043/45				
		FIRMA				FIRMA			
					RECIBIO				
					FECHA				

Figura 11. Registro fotográfico del 18 de diciembre de 2014.

<b>REGISTRO FOTOGRAFICO</b>					
Dirección Carrera 36 No 54 - 86 Piso 2 Telefonos: (097) 6431043/45 Movil: 3188269220 E-MAIL: inmobiliariamulticasa@hotmail.com					
DÍA	MES	AÑO	NOMBRE SOLICITANTE	INMUEBLE:	AVALÚO
19	12	2014	XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	No. 82
FACHADA			SALA - COMEDOR		

Figura 12. Continuación del registro Fotográfico del 18 de diciembre de 2014.

COCINA	ALCOBA
PARQUEADERO PRIVADO	BAÑO

Figura 13. Avalúo del 26 de enero de 2015.


		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avalúos</li> <li>• Arrendamientos</li> <li>• Asesoría Jurídica y Contable</li> <li>• Venta de Inmuebles</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permutas</li> <li>• Hipotecas</li> <li>• Reparaciones Locativas</li> </ul>		
<p>M.A.No.0067/07</p> <p>Dirección Carrera 36 No 54 - 86 Piso 2 Telefonos: (097) 6431043/45 Movil: 3188269220</p> <p>E-MAIL: inmobiliariamulticasa@hotmail.com</p>						
<p><b>AVALÚO COMERCIAL</b></p>			Avaluo No.	7	Servicio No.	7
DIA	MES	ANO	AVALUO PARA	NOMBRE SOLICITANTE	CC. No.	EXPEDIDA EN
26	1	2015	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	B/MANGA
DIRECCION:			BARRIO	CIUDAD	DEPARTAMENTO	
XXXXXXXXXXXXXX			FATIMA	FLORIDABLANCA	SANTANDER	
PROPIETARIO ACTUAL			ESCRITURA No.	FECHA	NOTARIA	
XXXXXXXXXXXXX			XXX	07/03/2011	NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA	
FECHA VISITA	DIA	MES	ANO	MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S)	No. CATASTRAL:	
26	1	2015	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX		
INFORMACION DEL SECTOR						
INFRAESTRUCTURA URBANISTICA	ESTADO GENERAL VIAS ACCESO	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	PRESPECTIVA DE VALORIZACION	TOPOGRAFIA	SERVICIOS PUBLICOS	
VIAS PAVIMENTADAS	<input checked="" type="checkbox"/> BUENO	<input checked="" type="checkbox"/> RESIDENCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> ALTA	<input checked="" type="checkbox"/> PLANO	<input checked="" type="checkbox"/> ACUEDUCTO	<input checked="" type="checkbox"/> X
ANDENES	<input checked="" type="checkbox"/> REGULAR	<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> MEDIA	<input checked="" type="checkbox"/> PEND LIGER	<input type="checkbox"/> ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/> X
SARDINELES	<input checked="" type="checkbox"/> MALO	<input type="checkbox"/> COMERCIAL	<input type="checkbox"/> BAJA	<input type="checkbox"/> PENDIENTE	<input type="checkbox"/> ENERGIA ELECTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> X
ALUMBRADO PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> RURAL	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ACCIDENTADO	<input type="checkbox"/> GAS	<input checked="" type="checkbox"/> X
TRANSPORTE	<input checked="" type="checkbox"/> X				<input type="checkbox"/> RED TELEFONICA	<input checked="" type="checkbox"/> X
GENERALIDADES DEL INMUEBLE						
TIPO DE EDIFICACION	TIPO DE INMUEBLE	DISEÑO ARQUITECTONICO		DOTACION COMUNAL		
UNIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> CASA	<input checked="" type="checkbox"/> ESTADO DE CONSERVACION	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> SEDE SOCIAL	<input type="checkbox"/> PARQUEADEROS VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/> X
BIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> APARTAMENTO	<input type="checkbox"/> EDAD DEL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> 27	<input type="checkbox"/> ASCENSOR	<input type="checkbox"/> VIGILANCIA (Horas)	<input checked="" type="checkbox"/> 24
MULTIFAMILIAR	<input type="checkbox"/> OFICINA	<input type="checkbox"/> ESTRATO	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> GIMNASIO	<input type="checkbox"/> PLANTA ELECTRICA	
INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> LOCAL	<input type="checkbox"/> No. DE UNIDADES CONJUNTO		<input type="checkbox"/> PISCINA	<input type="checkbox"/> EQUIPO EYECTOR	
COMERCIAL	<input type="checkbox"/> LOTE	<input type="checkbox"/> No DE PISOS POR TORRE		<input type="checkbox"/> PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> TERRAZA COMUNAL	
	<input type="checkbox"/> CASA-LOTE	<input type="checkbox"/> No DE APTO. POR TORRE		<input type="checkbox"/> PORTERIA		

Figura 14. Continuación del avalúo del 26 de enero de 2015.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE						
No. DE NIVELES Y/O PLANTA	3	COCINA TRADICIONAL	1	ALCOBA PRINCIPAL	1	ALCOBA DE SERVICIO
ANTEJARDIN	1	COMEDOR AUXILIAR	1	CON: VESTIER	1	BAÑO DE SERVICIO
GARAJE		ZONA DE ROPAS	1	ALCOBAS ADICIONALES	3	MODIFICACIONES
COMEDOR INDEPENDIENTE	1	PATIO INTERIOR	1	No. DE BAÑOS	2	BALCÓNES
SALA	1	HALL DE ACCESO		BAÑOS AUXILIARES	2	TERRAZA
ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN						
MAMPOSTERIA	LADRILLO H-10 H-15	PUERTAS	MADERA Y METAL	BAÑOS	ENCHAPADOS	CUMPLIMIENTO NORMA TECNICA
CUBIERTA	TEJA DE BARRO	VENTANAS	METALICA	ESCALERAS	CERAMCA	SI
ESTRUCTURA	MAMPOSTERIA CONFINADA	CLOSET ( 0)	NO TIENE	PATIO		CUMPLIMIENTO NORMA URBANISTICA DEL SECTOR
CELO RASO	MACHIMBRE	ENTREPISOS	PLACA	OTROS:		SI
PISOS	CERAMCA GRES	COCINA	TRADICIONAL			CATEGORIA DE ACADADOS
FACHADA	PINTURA	ACABADO DE MUROS	PINTURA			ALTA <input type="checkbox"/> MEDIA <input checked="" type="checkbox"/> BAJA <input type="checkbox"/>
LINDEROS						
LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA NUMERO 500 DEL 07/03/2011 DE LA NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA .				USO DEL INMUEBLE	RESIDENCIAL	
				EFICIENCIA DEL DISEÑO	<input checked="" type="checkbox"/> BUENO	<input type="checkbox"/> REGULAR
				ILUMINACION Y AIREACION	<input checked="" type="checkbox"/> BUENA	<input type="checkbox"/> REGULAR
				VISTA DEL INMUEBLE	<input type="checkbox"/> EXTERIOR	<input checked="" type="checkbox"/> INTERIOR
AREA GLOBO TERRENO M2 - RPH	AREA PROPORCIONAL TERRENO	COEFICIENTE(S) DE COOPROPIEDAD	AREA TERRENO	VR. APROX. CUOTA MENSUAL ADMINISTRACIÓN	\$ 50.000	
52,25		Inmueble % Garaje(s) % Depósito %	52,25 M2	PORCENTAJE SOBRE VR. RENTA MENSUAL	0,4%	
AVALUO COMERCIAL						
El valor por metro cuadrado de terreno se calculo para una edificación tipo UNIFAMILIAR teniendo como base el valor M2 construido en edificaciones similares de aprox. un valor promedio de \$ 2.122.275 y asignandole al lote del valor de la edificación un 55,23 %						
CONCEPTO	AREA EN M2	VALOR POR M2	VALOR PARCIAL			
AREA DEL TERRENO	52,25	\$ 1.750.000.	\$ 91.437.500.			
AREA PRIVADA CONSTRUIDA	78,00.	\$ 950.000.	\$ 74.100.000.			
AREA LIBRE						
GARAJE(S) PRIVADOS						
GARAJE(S) USO EXCLUSIVO						
DEPOSITO No.	USO EXCLUSIVO	PRIVADO				
BALCON						
TERRAZA						
VALOR TOTAL			\$ 165.537.500			

Figura 15. Continuación del avalúo del 26 de enero de 2015.

VALOR TOTAL		ENTO SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MC					
FUENTE DE AREAS VALORADAS:							
Garantía Hipotecaria		Favorable	X	Desfavorable		VALOR DE ASEGURABILIDAD	\$ 74,100,000,
MÉTODO DE VALORACIÓN						RENTABILIDAD MENSUAL	VALOR m2 \$ 2.122,275,
Metodología comparación con el mercado.						\$ 900.000.	
<p>OBSERVACIONES GENERALES : CASA MEDIANERA DE TRES NIVELES EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION REMODELADA EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO DENTRO DE UN SECTOR DE CONSTANTE VALORIZACION. HACE PARTE DE UNA UNIDAD RESIDENCIAL NO CERRADA CON VIGILANCIA PERMANENTE. EL INMUEBLE PRESENTA HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA A FAVOR DE COPACREDITO SEGUN ANOTACION NUMERO 20 DEL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 300-156316 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE B/MANGA ( FECHA DE EXPED 20/12/2012).</p>							
<p>NOSOTROS, JORGE ENRIQUE SUAREZ, representante Legal de la INMOBILIARIA MULTICASA LTDA Y CARLOS ANDRES PEREZ ROJAS Perito avaluador dejamos constancia que no tenemos interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.</p>							
EN EJECUCIÓN DEL CONTRATO No		NOMBRE DEL PERITO		CARLOS ANDRES PEREZ ROJAS		Representante Legal Inmobiliaria Multicasa	
		C.C.		13.873.768 B/GA		JORGE ENRIQUE SUAREZ	
		MATRICULA		SIC No.		C.C. 13.812.824 B/GA	
		R.N.A		VENCE		FIRMA	
		3,249		oct-16			
		DIRECCION		TEL.		RECIBO	
		Cra 36 # 54-86 piso		6431043/6431045			
		FIRMA				FECHA	

Figura 16. Registro fotográfico del 26 de enero de 2015.



**Inmobiliaria Multicasa LTDA.**  
¡su mejor alternativa en vivienda y servicios!  
M.A.No.0067/07

- Avalúos
- Arrendamientos
- Asesoría Jurídica y Contable
- Venta de Inmuebles
- Permutas
- Hipotecas
- Reparaciones Locativas

**REGISTRO FOTOGRAFICO**  
 Dirección Carrera 36 No 54 - 86 Piso 2 Telefonos: (097) 6431043/45 Movil: 3188269220  
 E-MAIL: inmobiliariamulticasa@hotmail.com

DÍA	MES	AÑO	NOMBRE SOLICITANTE	INMUEBLE:	AVALÚO No.
26	1	2015	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	7



FACHADA



SALA

Figura 17. Continuación del registro fotográfico del 26 de enero de 2015.



COCINA



COMEDOR



BAÑO



ALCOBA

## 6. CONCLUSIONES

Durante la práctica jurídica empresarial en Inmobiliaria Multicasa Ltda., por el término de cuatro meses fue una experiencia enriquecedora donde se lograron afianzar mis conocimientos jurídicos respecto a algunos contratos que se desarrollan en el derecho inmobiliario, ya que este hace énfasis en el mercado, la vida y su correlación con los bienes raíces en su régimen jurídico y son imprescindibles respecto a la inversión que se realiza a diario en los negocios jurídicos de bienes inmuebles.

Adicionalmente se inició un proceso de conocimiento y análisis de los conceptos jurídicos, sus características y su aplicación en la elaboración y revisión de los contratos de arrendamiento, promesas de compraventa, permuta y avalúos de bienes inmuebles en especial los destinados al uso exclusivo de vivienda urbana con la coordinación jurídica de la directora de la práctica la Doctora Laura Cristina Jácome y la tutora de la inmobiliaria la Doctora Natalia Suarez Hernández..

Se obtuvo una amplia comprensión en el estudio de las etapas que se realizan en la inmobiliaria respecto al proceso de la elaboración de los contratos de arrendamiento y la selección de los posibles arrendadores, mediante la verificación de los datos y factibilidad económica por parte de las aseguradoras con las cuales se tiene confianza, enfatizándose siempre en la comodidad de las partes, el ajuste del canon y el cumplimiento del pago del mismo.

Además se logró un buen entendimiento en relación a la elaboración de las cláusulas en los contratos de promesa de compraventa y de permuta de vivienda urbana, puesto que se deben tener en consideración la identificación plena de las partes, las características del bien, los linderos, su valor comercial, las obligaciones a las cuales se comprometen las partes, las cláusulas penales, en caso del incumplimiento o retractación del negocio jurídico.

Se realizó un excelente aprendizaje de la elaboración de los avalúos que fueron realizados en la inmobiliaria, el procedimiento y los métodos para fijar un valor comercial a un inmueble, teniendo en consideración las normas aplicables, los factores físicos, sociales y económicos a determinar en un avalúo de un bien

inmuebles y como guía a tuve acompañamiento de un buen perito evaluador certificado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, lo que define su alto grado de calidad en los informes que son presentados a los clientes de la inmobiliaria.

Pude confirmar que el derecho inmobiliario es una rama del derecho que se ha ido afianzando a través de los años con un crecimiento considerable desde su nacimiento hasta la actualidad, debido a que el ser humano se ha visto en la necesidad de asentarse en lugares determinados lo que ha posibilitado la creación de normas respecto a los derechos de propiedad, tenencia y posesión que se pueden tener en relación a los bienes inmuebles y los negocios que se pueden efectuar.

Y por último no solo realice un aprendizaje y amplié mis conocimientos en el derecho civil con el apoyo jurídico de la tutora, Natalia Suarez Hernández, sino que logre realizar aportes en la redacción de los contratos realizados en la Inmobiliaria Multicasa Ltda., tales como la actualización de las normas aplicables a los mismos, cabe mencionar que logre brindar un apoyo a la empresa respecto a la prestación de sus servicios con los clientes.

## BIBLIOGRAFIA

- ✓ **Ámbito Jurídico.com.br.** La regulación del contrato de permuta en el ordenamiento jurídico cubano. Aciertos y desaciertos. [En línea]. [http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=8398](http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=8398) htm [Citado el 05 de enero de 2015]
- ✓ **BARTER. EL CONTRATO DE PERMUTA COMERCIAL.**79p. [http://books.google.com.co/books?id=EDoAygKPOhkC&pg=PA387&lpg=PA387&dq=doctrina+de+la+permuta&source=bl&ots=SK2l4r\\_HJ&sig=AkMdKCg0rtR6YEx\\_uZtk85QASs&hl=es&sa=X&ei=Th3IU56aBZHnsASF74KABA&ved=0CEcQ6AEwCA#v=onepage&q=doctrina%20de%20la%20permuta&f=false](http://books.google.com.co/books?id=EDoAygKPOhkC&pg=PA387&lpg=PA387&dq=doctrina+de+la+permuta&source=bl&ots=SK2l4r_HJ&sig=AkMdKCg0rtR6YEx_uZtk85QASs&hl=es&sa=X&ei=Th3IU56aBZHnsASF74KABA&ved=0CEcQ6AEwCA#v=onepage&q=doctrina%20de%20la%20permuta&f=false)
- ✓ **Club Ensayos. Contrato de Promesa.** [En línea]. <http://www.clubensayos.com/Ciencia/Contrato-Promesa/86408.html> [Citado el 05 de diciembre de 2014]
- ✓ **COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA.** Decreto 556. (14, marzo, 2014). Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2014.no. 49092.
- ✓ **COLOMBIA. EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA.** Decreto 410 (27, marzo, 1971). Por el cual se expide el Código de Comercio. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 1971.no. 33.339.
- ✓ **COLOMBIA. CONGRESO DE COLOMBIA** Ley 1450. (16, junio, 2011). Artículo 24. Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2011.no.48102.

- ✓ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 820 (10, julio, 2003). Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2003.no. 45244. 719 p.
- ✓ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 675. (03, agosto, 2001). Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Diario Oficial. Bogotá, D.C., 2001.no. 44.509.
- ✓ COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 1673. (19, julio, 2013). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. 1-12 p.
- ✓ COLOMBIA. Ley 57 de 1887. Código civil. Editorial Legis. Artículos 653 y siguientes. Artículos 1955 y siguientes.
- ✓ Concepto Jurídico Apuntes de derecho. [En línea]. <http://definicionlegal.blogspot.com/2012/06/la-propiedad.html> [Citado el 05 de noviembre de 2014]
- ✓ CONSTITUCIÓN POLITICA DE 1991. ASAMBLEA CONSTITUYENTE. Artículo 58.22 p.
- ✓ Contratos civiles. [En línea]. <http://iuscontratosmx.blogspot.com/2007/03/el-arrendamiento.html> [Citado 05 de Diciembre de 2014]
- ✓ Contrato de Permuta. [En línea]. [http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2\\_parte2\\_cap3.pdf](http://www.rodriquezvelarde.com.pe/pdf/libro2_parte2_cap3.pdf) [Citado el 05 de enero de 2015]

- ✓ CONTRATOS Y OBLIGACIONES MERCANTILES. [En línea].  
MERCANTILES. [http://contratosobligacionesugc.blogspot.com/2009/02/la-promesa-de-contrato\\_21.html](http://contratosobligacionesugc.blogspot.com/2009/02/la-promesa-de-contrato_21.html) [Citado el 05 de diciembre de 2014]
  
- ✓ Derecho civil. El contrato de Permuta. 2008. [En línea]  
<http://derechocivilciclo1.blogspot.com/2008/04/el-contrato-de-permuta.html>  
[Citado en línea el 05 de enero de 2015]
  
- ✓ Derecho civil y Mercantil. [En línea].  
<http://cjvideslandaverde.blogspot.com/2008/04/5.html> [Citado el 05 de enero de 2015]
  
- ✓ EcuRed. Avalúos. [En línea].  
<http://www.ecured.cu/index.php/Aval%C3%BAos> [Citado el 05 de febrero de 2015]
  
- ✓ Enciclopedia Jurídica. Edición 2014. [En línea].  
<http://www.encyclopediajuridica.biz14.com/d/compraventa/compraventa.htm>  
[Citado 05 de noviembre de 2014]
  
- ✓ Gerencie.com. Arras penales y clausula penal en el contrato de promesa de compraventa. [En línea]. <http://www.gerencie.com/arras-penales-y-clausula-penal-en-el-contrato-de-promesa-de-compraventa.html> [Citado el 05 de diciembre de 2014]
  
- ✓ Gerencie.com. En qué consiste el contrato de permuta. 2011. [En línea].  
<http://www.gerencie.com/en-que-consiste-el-contrato-de-permuta.html>  
[Citado el 05 de enero de 2015]

- ✓ Inmobiliaria Multicasa Ltda. [En línea].  
<http://www.inmobiliariamulticasa.com.co/home/index.php/servicios>. [Citado el 05 de noviembre de 2014]
  
- ✓ La Permuta. [En línea].  
<http://www.contratodecompraventa.net/Permuta/Permuta.html> [Citado el 05 de enero de 2015]
  
- ✓ La Permuta. [En línea]. <http://www.sepermuta.es/permuta.php> [Citado el 05 de enero de 2015]
  
- ✓ Lonja de Propiedad Raíz de Santander. LO QUE USTED DEBE CONOCER CUANDO REQUIERA EL AVALÚO DE UN INMUEBLE. [En línea].  
[http://www.sevendeysearrienda.com.co/index.asp?id=1&id\\_seccion=111](http://www.sevendeysearrienda.com.co/index.asp?id=1&id_seccion=111)  
[Consultado el 05 de febrero de 2015]
  
- ✓ Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y constructores de Colombia. [En línea].  
<https://practitioneravaluos.files.wordpress.com/2012/02/material-practitioner-en-avalc3baos-primer-nivel-de-formacic3b3n.pdf> [Citado el 05 de febrero de 2015]
  
- ✓ MANUAL DE AVALUOS RURALES. [En línea].  
<http://www.edcicolombia.com/dci/images/SGCPDF/GESTION%20PRESTACION%20DE%20SERVICIO/MANUALES%20AVALUOS/02MANUAL%20AVALUO%20RURAL%20%20DCI%20COLOMBIA.pdf> [Consultado el 05 de febrero de 2015]
  
- ✓ Metro cuadrado. Promesa de compraventa. [En línea].  
<http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/promesa-de-compraventa-dudas-mas-comunes> [Citado el 05 de diciembre de 2014]

- ✓ Metro cuadrado. Qué es y qué debe contener como mínimo un avalúo. [En línea]. <http://www.metrocuadrado.com/decoracion/content/que-es-y-que-debe-contener-como-minimo-un-avaluo> [Consultado el 05 de febrero de 2015]
  
- ✓ OIKOS INMOBILIARIA. ¿Qué son los avalúos?. [En línea]. <http://www.oikos.com.co/inmobiliaria/avaluos-de-inmuebles> [Consultado el 05 de febrero de 2015]
  
- ✓ ORTEGA, Ariza Hernán. Aspectos prácticos del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles. [En línea] <http://rcientificas.uninorte.edu.co/index.php/derecho/article/viewFile/2722/1829> [Citado el 05 de diciembre de 2014]
  
- ✓ Prabyc Ingenieros. Diferencias entre avalúo catastral y comercial. 2013. [En línea]. <http://www.prabyc.com.co/Noticias/277/Diferencias-entre-avaluo-catastral-y-comercial> [Consultado el 05 de febrero de 2015]
  
- ✓ PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR VIVIANA DEL VALLE VELASQUEZ, BEIMAR AUGUSTO MOSQUERA CALIMEÑO Y MARÍA ISABEL AGUDELO PEÑA. [En línea]. [http://principalescontratosciviles.wikispaces.com/CONTRATO+DE+ARRENDAMIENTO+\(GENERALIDADES\)+POR+VIVIANA+DEL+VALLE+VELASQUEZ,+BEIMAR+MOSQUERA+CALIME%3%91O+Y+MARIA+ISABEL+AGUDELO+PE%3%91A](http://principalescontratosciviles.wikispaces.com/CONTRATO+DE+ARRENDAMIENTO+(GENERALIDADES)+POR+VIVIANA+DEL+VALLE+VELASQUEZ,+BEIMAR+MOSQUERA+CALIME%3%91O+Y+MARIA+ISABEL+AGUDELO+PE%3%91A) [Citado el 05 de noviembre de 2014]
  
- ✓ ROCHA, Díaz Salvador. El Contrato de Promesa. [En línea]. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/6/pr/pr19.pdf> [Citado el 05 de diciembre de 2014]

- ✓ SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS. BOGOTÁ D.C. Y CUNDINAMARCA. 2012. [En línea]. [http://www.scabogota.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=65&Itemid=106](http://www.scabogota.org/index.php?option=com_content&view=article&id=65&Itemid=106) [Consultado el 05 de febrero de 2015]
- ✓ Subsidio. Cl es un publicación de Ues Comunicaciones S.A.. [En línea]. [http://www.subsidio.cl/vendedores/que\\_es\\_una\\_promesa\\_de\\_compraventa\\_para\\_que\\_sirve/94/#axzz3KJiWo8m9](http://www.subsidio.cl/vendedores/que_es_una_promesa_de_compraventa_para_que_sirve/94/#axzz3KJiWo8m9) [Citado el 05 de diciembre de 2015]
- ✓ VALUAINM S.A. Avalúos. [En línea]. <http://www.avaluosinmobiliarios.com.mx/Aval%C3%BAosInmobiliarios/Qu%C3%A9esunaval%C3%BAo.aspx> [Citado el 05 de febrero de 2015]
- ✓ VALUAINM S.A. Tipos de Avalúos. [En línea]. <http://www.avaluosinmobiliarios.com.mx/Aval%C3%BAosInmobiliarios/Qu%C3%A9esunaval%C3%BAo.aspx> [Citado el 05 de febrero de 2015]