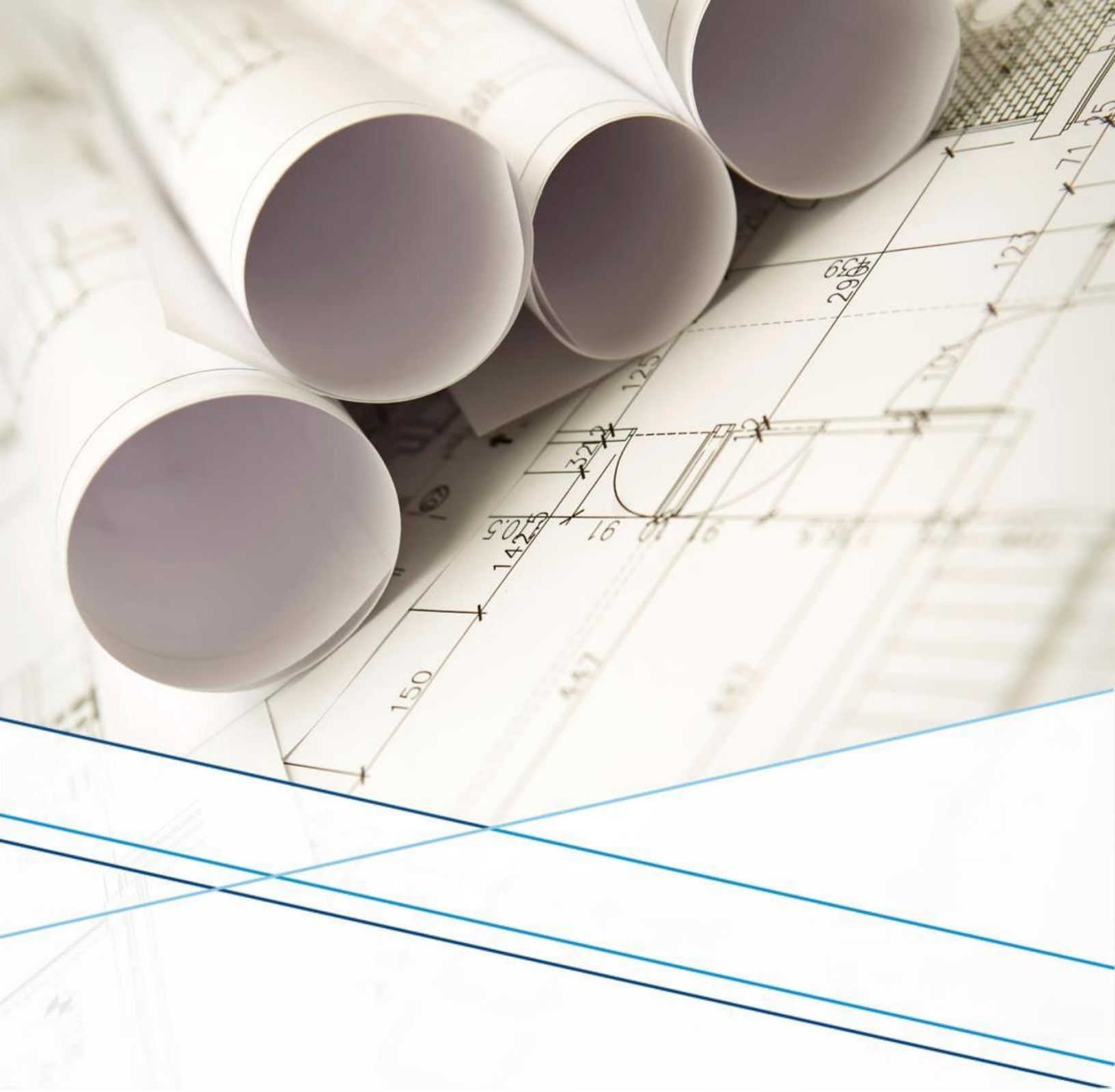


TransMiCable
Manual de Incremento de Cánones
2018

TransMiCable | ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

1 INCREMENTO DE CANONES

1.1 OBJETIVO

Definir una metodología que permita el incremento de los canones de arrendamiento de las áreas de explotación colateral de las Estaciones de Transmicable en Bogotá.

1.2 ALCANCE

El alcance de la metodología se refiere a los inmuebles fruto de la explotación colateral de las estaciones de Tranmiscable y de la legislación aplicable al momento de la elaboración del presente manual.

1.3 MARCO LEGAL

El Código de Comercio en los artículos 518 al 524 aborda el arrendamiento de establecimientos de comercio, en los que se incluyen algunas reglas sobre el arrendamiento de locales comerciales como tal, pero ninguna de ellas regula el canon de arrendamiento y menos su incremento.

El Código Civil, normatividad llamada a regular las partes no reguladas de forma particular por el Código de Comercio, no indica nada relacionado con los incrementos por lo que este tema está huérfano en la ley colombiana.

La Ley 820 de 2003 contempla un límite máximo al incremento de canon de arrendamiento, pero dicha ley aplica exclusivamente para el arrendamiento de vivienda, por ser de interés social, más no toca el incremento del arrendamiento de locales comerciales.

1.4 CONDICIONAMIENTO DEL INCREMENTO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO EN EL CONTRATO DE ARRIENDO

Transmilenio es autónomo en la fijación de los porcentajes o montos de incremento anual de los cánones de arrendamiento, sin embargo, se deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones a la hora de fijar dicho rubro:

- No fijar un valor fijo en pesos colombianos o cualquier moneda dentro de la relación contractual establecida en el contrato de arrendamiento toda vez que este valor podría ser insuficiente para cubrir los efectos de la inflación sobre el inmueble o el arrendador propietario.

- Fijar un incremento en función de la inflación como, por ejemplo, un porcentaje igual al crecimiento de la inflación o al Índice de Precios al Consumidor.

- Si el propietario dentro de su proyección financiera espera recaudar un valor superior al conmutado con un incremento al IPC podrá incrementar puntos porcentuales, tantos como determine su modelo financiero y que, como sugerencia, no superen los tres (3) puntos porcentuales.

1.5 ACTUALIZACIÓN DEL VALOR DEL CANON CUANDO NO CURSE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE

En el evento en el que el inmueble se encuentre sin un contrato de arrendamiento vigente, el Arrendador Propietario deberá seguir las siguientes recomendaciones:

- Se deberá realizar un estudio de mercado zonal en donde se determinen los valores actuales de cánones de arrendamiento de inmuebles de la misma tipología y área a los inmuebles de explotación colateral de Transmilenio.

- Una vez conocidos los valores comparativos, se deberá identificar el porcentaje de diferencia entre los valores de mercado y el del inmueble de explotación colateral de Transmilenio.

- De igual forma, se debe identificar el limite superior e inferior de los precios de mercado para tasar el grado de afinidad a los limites de el valor del canon del inmueble de explotación colateral.

- Con los valores antes indicados, se generará por parte del Arrendador Propietario la proyección financiera que permita fijar el canon más adecuado en función de los intereses económicos del Arrendador propietario.

1.6 CONSIDERACIONES ESPECIALES

- Cualquier acuerdo contractual sobre los incrementos deberán ser consignados en el Contrato de Arrendamiento y ese acuerdo debe ser por escrito para que preste utilidad legal en favor de cualquiera de las partes.

- Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

- No es posible determinar un protocolo de actualización de los cánones de arrendamiento con base en valorizaciones futuras toda vez que las entidades gubernamentales no determinan metodología alguna que permita proyectar o predecir el valor de valorización de un inmueble en el tiempo por lo que cualquier calculo relacionado resultaría especulativo.

INCREMENTO DE CANONES

1.