Bomberos 1



El **arriendo** (o alquiler) es un contrato mediante el cual una persona cede el uso temporal de un bien (como una casa, local o vehículo) a otra a cambio del pago periódico de una renta. En Colombia, los cánones de arrendamiento de vivienda urbana están regulados por la Ley 820 de 2003.

MARCO NORMATIVO:

En Colombia, el arriendo de locales comerciales se rige principalmente por el **Código de Comercio** (Decreto 410 de 1971) **(Arts. 518 al 524)**. Este marco legal protege la estabilidad del comerciante, estableciendo normas para la renovación automática tras dos años de ocupación continua, libertad en el incremento anual del canon y el derecho de preferencia si el local es remodelado.

> *El Artículo 518 otorga el derecho a la renovación del contrato si el empresario ha ocupado el local por al menos dos años consecutivos con el mismo establecimiento, salvo por incumplimiento, necesidad del dueño de habitarlo/usarlo para un negocio distinto, o requerir demolición o reparaciones mayores.*
>
> *El Artículo 520 exige al propietario avisar al arrendatario (desahucio) con al menos seis meses de anticipación cuando el local se pida por las causales 2 y 3 del artículo anterior, de lo contrario, el contrato se considerará renovado.*

ANTECEDENTES:

Las reglas fundamentales que debes conocer son las siguientes:

- **Derecho a la Renovación:** Tras ocupar el mismo local por dos años consecutivos con un mismo establecimiento de comercio, el arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato. El arrendador solo puede negarse por causas legales específicas (incumplimiento, necesidad de habitarlo/usarlo para su propio negocio, o reconstrucción).

- **Incremento del Canon:** A diferencia de la vivienda urbana, en los locales comerciales **no existe un tope legal de aumento** ni se fija obligatoriamente con el Índice de Precios al Consumidor (IPC). El porcentaje de incremento debe ser acordado libremente entre las partes y estipulado por escrito en el contrato.

- **Derecho de Preferencia:** Si el arrendador reconstruye o repara el edificio, debe avisar al arrendatario con al menos 60 días de anticipación. El inquilino tiene prelación para arrendar de nuevo el espacio en igualdad de condiciones.

- **Subarriendo y Cesión:** El arrendatario no puede subarrendar totalmente el local ni ceder el contrato sin la autorización expresa o tácita del arrendador, salvo que se trate de subarrendar hasta la mitad del local y no perjudique al propietario.

- **Indemnización por Desalojo Injustificado:** Si el propietario exige la restitución del local por motivos de remodelación o para su propio uso, pero utiliza el

inmueble para otros fines o no inicia las obras en el tiempo estipulado, el arrendatario tiene derecho a ser indemnizado por los perjuicios causados (gastos de traslado, lucro cesante, etc.).

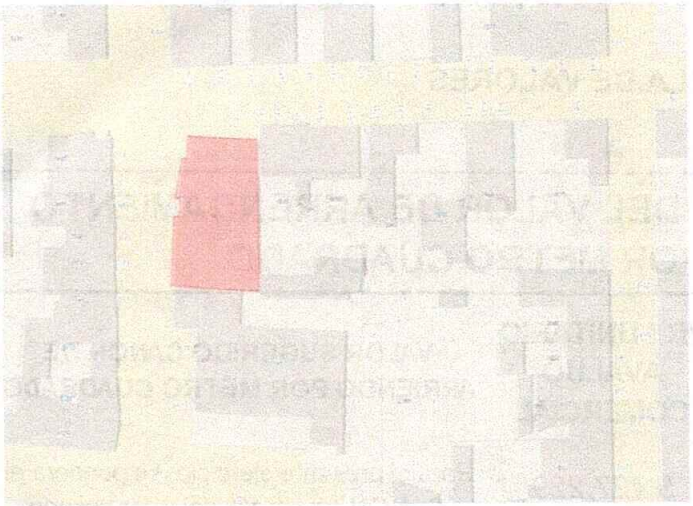
- **Causales de Desalojo:** El arrendador solo puede exigir la restitución del local antes de tiempo por motivos específicos, como la necesidad de ocupar el espacio para su propia habitación o negocio, o para remodelaciones.
- **Terminación y Preaviso:** Para la terminación del contrato por voluntad de alguna de las partes al finalizar el plazo pactado, la ley exige un preaviso mínimo de seis (6) meses de anticipación, a menos que el contrato indique lo contrario o se trate de un incumplimiento.

---

Una de las maneras para hallar el **valor por m2 de la zona** y definir el canon de renta:

1. **Calcula el valor por metro cuadrado de locales similares:** Toma 3 a 5 propiedades comerciales comparables en tu área, divide el valor de su arriendo mensual por su área en metros cuadrados y promedia los resultados.
2. **Ajuste comercial:** El valor por m2 de locales comerciales varía significativamente dependiendo del flujo de tráfico peatonal, la ubicación (primer piso a pie de calle vs. segundo piso) y el tipo de negocio.
3. **Costos adicionales (IVA):** Recuerda que, en el arrendamiento de bienes inmuebles comerciales, al valor total se le debe adicionar el **IVA (19% en Colombia)**, además de asumir los gastos de administración si aplica.

*Para calcular el valor de un arriendo, en este tipo de inmuebles de uso mixto en cascos urbanos de municipios del sur del huila, se recomienda asegurar que el canon mensual no supere en lo posible, el **1,5%** del valor comercial del inmueble. Luego, se podrá comparar con otras propiedades similares en el sector (por tamaño y estrato) y así calcular el promedio por metro cuadrado.



**Consulta Catastral**

Número predial: 413590100000000240001000000000
Número predial (anterior): 41359010000240001000
Municipio: Isnos, Huila
Dirección: K 6 3 48
Area del terreno: 387 m2
Area de construccion: 0 m2
Destino economico: Salubridad
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2026

INMUEBLE OBJETO DE ANALISIS PARA PONDERACION DEL VALOR DEL ARRENDAMIENTO POR METRO CUADRADO DE LOCAL

Partiendo del valor comercial UNITARIO obtenido en el Avalúo Comercial de la edificación carrera 6 #3-48, se hallará el unitario sugerido para el canon de arrendamiento mensual para las áreas comerciales.

En todo caso, dicho canon sugerido, no cubriría los gastos de servicios públicos domiciliarios de las áreas arrendadas (a cargo del arrendatario), y además el costo es ilustrado y como referencia para las estimaciones de valor final por parte de la Municipalidad según los periodos a proyectar.

***Notas*** *(a partir del avalúo comercial oficial del inmueble)*:

a) El valor unitario resultante del avalúo comercial del inmueble analizado, corresponde a **$ 427.229** x metro cuadrado de LOTE DE TERRENO.

| | |
|---|---|
| **PROMEDIO** | $ 401.041 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | $ 26.187,95 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 6,53% |
| LIMITE SUPERIOR | **$ 427.229** |
| LIMITE INFERIOR | $ 374.853 |

b) El valor unitario resultante del avalúo comercial del inmueble analizado, corresponde a **$ 510.912** x metro cuadrado de CONSTRUCCION TIPO DE LOCAL.

c) El valor adoptado para el presente ejercicio de ponderación para el CANON de Arrendamiento en los locales del inmueble carrera 6 #3-48 corresponde a **$ 938.141** x metro cuadrado de lote mas construcción.

## TABLA DE VALORES

### CALCULO PONDERADO DEL VALOR DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL POR METRO CUADRADO

| CONCEPTO | AREA METROS CUADRADOS | VR / UNITARIO AVALUO COMERCIAL | VALOR SUGERIDO CANON DE ARRIENDO POR METRO CUADRADO |
|---|---|---|---|
| Terreno LOTE | 1,00 | *$ 427.229* | Para el presente ejercicio, se pondera el **CANON en un 1%** del valor unitario obtenido. Esto para locales de areas inferiores a los 100 metros cuadrados. |
| Mejoras LOCAL | 1,00 | *$ 510.912* | |
| *Valor unitario Lote + Construccion* | | **$ 938.141** | |

| | |
|---|---|
| CANON APROXIMADO PARA EL METRO CUADRADO DE LOCAL EN EL INMUEBLE CARRERA 6 #3-48. Para locales de areas **INFERIORES** a los 100 metros cuadrados. | ***$ 9.381*** |

Para el presente ejercicio, se pondera el **CANON en un 1,125%** del valor unitario obtenido. Esto para locales de areas inferiores a los 100 metros cuadrados.

| | |
|---|---|
| CANON APROXIMADO PARA EL METRO CUADRADO DE LOCAL EN EL INMUEBLE CARRERA 6 #3-48, Para locales de areas **SUPERIORES** a los 100 metros cuadrados. | ***$ 10.554*** |

**Tabla de valores sugeridos según el ejercicio, a partir de los unitarios hallados en el avalúo comercial oficial del inmueble Carrera 6 #3-48*