

**ANÁLISIS DEL IMPACTO SOCIOCULTURAL QUE SE GENERA EN LAS
RELACIONES INTERPERSONALES ENTRE LA POBLACIÓN
UNIVERSITARIA FORÁNEA Y LAS FAMILIAS ANFITRIONAS**

ALINA JARAMILLO ECHEVERRI
SANDRA ECHEVERRI DUQUE

UNIVERSIDAD EAFIT
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN
MEDELLIN
2010

**ANÁLISIS DEL IMPACTO SOCIOCULTURAL QUE SE GENERA EN LAS
RELACIONES INTERPERSONALES ENTRE LA POBLACIÓN
UNIVERSITARIA FORÁNEA Y LAS FAMILIAS ANFITRIONAS**

Presentado por:

**ALINA JARAMILLO ECHEVERRI
SANDRA ECHEVERRI DUQUE**

Trabajo de Grado para optar al título de
MAGÍSTER EN ADMINISTRACIÓN

Trabajada bajo la modalidad de Curso Proyecto con el Área de Mercadeo
Institucional de la Universidad EAFIT

**UNIVERSIDAD EAFIT
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN
MEDELLIN
2010**

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN.....	7
1. CONDICIONES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.....	9
1.1 FORMATO DE ESTANDARIZACIÓN PARA VERIFICACIÓN DE CONDICIONES DE PRETACIÓN DEL SERVICIO.....	9
1.2 VISITAS DOMICILIARAS A FAMILIAS INTERESADAS EN PRESTAR EL SERVICIO DE ALOJAMIENTO A ESTUDIANTES FORÁNEOS EN EL BARRIO EL POBLADO DE MEDELLÍN.....	9
2. LEGISLACIÓN TURÍSTICA.....	47
2.1 REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DEL REGISTRO NACIONAL DE TURISMO	49
2.2 REQUISITOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE	52
2.3 CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE	52
2.3.1 Albergue – refugio – hostel	53
2.3.2 Apartahotel	53
2.3.3 Apartamentos turísticos	53
2.3.4 Alojamiento rural	53
2.3.5 Hotel	54
2.3.6 Posada Turística	54
2.3.7 Campamento o camping.....	54
2.4 REQUISITOS PARA LA OPERACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO, SEGÚN LA LEY 232 DE 1995 Y LA LEY 300 DE 1996.....	54

2.5 FORMATOS DEL SERVICIO DE ALOJAMIENTO Y MANUAL DE CONVIVENCIA.....	56
3. CAPACITACIÓN PARA LAS FAMILIAS PARA MEJORAR LA CALIDAD DEL SERVICIO PRESTADO.....	62
3.1 CAPACITACIÓN EN SERVICIO AL CLIENTE Y MANIPULACIÓN DE ALIMENTOS DEL SENA.....	62
4.1.1 Técnico.....	62
4.1.2 Técnico en servicios de alojamiento	62
4.1.3 Técnico en procesamiento de carnes y derivados	63
4.1.4 Técnico en cocina	63
4.2 PROGRAMAS DE INGLÉS DEL SENA	63
CONCLUSIONES.....	65
BIBLIOGRAFÍA.....	67

LISTA DE ILUSTRACIONES

Pág.

Ilustración 1. Visita al inmueble del prestador del servicio N.º 1.	9
Ilustración 2. Visita al inmueble del Prestador del servicio N.º 2.....	17
Ilustración 3. Visita al inmueble del Prestador del servicio N.º 3.....	27
Ilustración 4. Visita al inmueble del Prestador del servicio N.º 4.....	39
Ilustración 5. Visita al inmueble del Prestador del servicio N.º 5.....	40

LISTA DE ANEXOS

	Pág.
Anexo A. Consulta al viceministro de turismo	68
Anexo B. Código civil	73
Anexo C. Código de comercio	80
Anexo D. Decreto 410 de 1971	81
Anexo E. Contrato de arrendamiento de habitación amoblada para la población universitaria	84
Anexo F. Datos generales de Medellín.....	93
Anexo G. Normas Técnicas Sectoriales, Formatos y Decreto.....	98

INTRODUCCIÓN

Este trabajo presenta una investigación de la prestación del servicio de alojamiento familiar en la ciudad de Medellín; la cual pretende establecer las condiciones de estandarización para el alojamiento de estudiantes foráneos.

Para llevar a cabo este estudio se tomó como referencia la experiencia de otros países, que en la actualidad ofrecen servicios de calidad para el intercambio estudiantil a nivel internacional. Como es el caso de los Estados Unidos, Australia, Canadá e Inglaterra y a nivel nacional con otras ciudades como Cartagena y Bogotá.

Los servicios de intercambio de estos países y ciudades, mencionados anteriormente y ofrecidos en internet, constituyeron las fuentes primarias de consulta para verificar la viabilidad del proyecto.

Para la ejecución del proyecto de investigación se partió de un método cuantitativo y cualitativo, mediante el cual se diseñaron encuestas para el conocimiento del grado de satisfacción y motivación tanto de la población universitaria foránea como de las familias anfitrionas. Adicionalmente, se elaboró una guía con las mínimas normas de convivencia para garantizar la adaptación y aceptación de ambas partes en el intercambio.

Durante la investigación del proyecto se presentaron algunas dificultades para la recolección de la información y registro de visitas a hogares que actualmente prestan el servicio de alojamiento a estudiantes. Dado el nivel de precaución de

algunas personas para suministrar información privada y permitir el acceso y registro fotográfico de su residencia familiar.

Entre los aciertos de la ejecución del proyecto, podemos enunciar los siguientes: se evidenció que las herramientas diseñadas para la estandarización, permiten un diagnóstico acorde a los servicios de alojamiento que presta la ciudad. La información suministrada a las familias anfitrionas permite estar al tanto de la normatividad vigente que rige al país e invitarlas a participar en un desarrollo organizado de la ciudad con un turismo y educación responsable. El servicio de alojamiento familiar para estudiantes foráneos es una oportunidad que genera nuevas alternativas de negocio a nivel económico y cultural.

Les agradecemos a todas las personas que hicieron posible la culminación exitosa de este proyecto. Su tiempo, disposición y colaboración fueron decisivos para la realización de la investigación y serán de gran ayuda tanto para la Universidad EAFIT como para la ciudad de Medellín.

1. CONDICIONES DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

1.1 FORMATO DE ESTANDARIZACIÓN PARA VERIFICACIÓN DE CONDICIONES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Teniendo en cuenta las normas NTS 006 y NTS 007, se diseñó un formato de estandarización para la verificación de las condiciones de prestación del servicio y su categorización¹. Así mismo, el equipo de investigación realizó cuatro visitas domiciliarias a familias interesadas en prestar el servicio de alojamiento a estudiantes foráneos.

1.2 VISITAS DOMICILIARIAS A FAMILIAS INTERESADAS EN PRESTAR EL SERVICIO DE ALOJAMIENTO A ESTUDIANTES FORÁNEOS EN EL BARRIO EL POBLADO DE MEDELLÍN

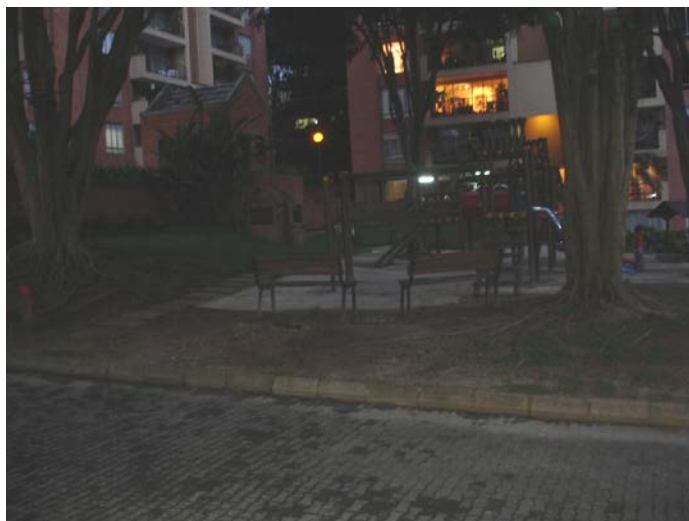
Ilustración 1. Visita al inmueble del prestador del servicio N.º 1².



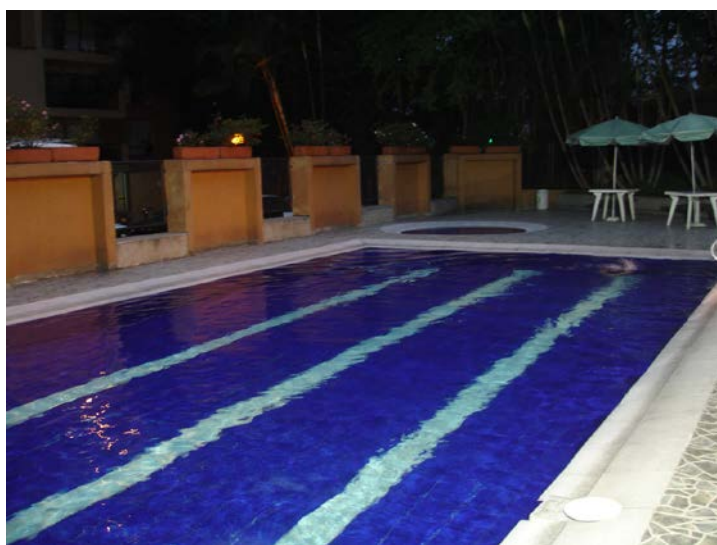
Portería urbanización

¹ Remitirse al archivo de Excel: Listas de Chequeo y Categorización del Servicio.

² Remitirse al archivo de Excel: Lista de chequeo prestador del servicio #1.



Zona común de la urbanización



Piscina climatizada



Acceso ascensores



Acceso ascensores



Acceso apartamento



Cocina



Área de lavandería



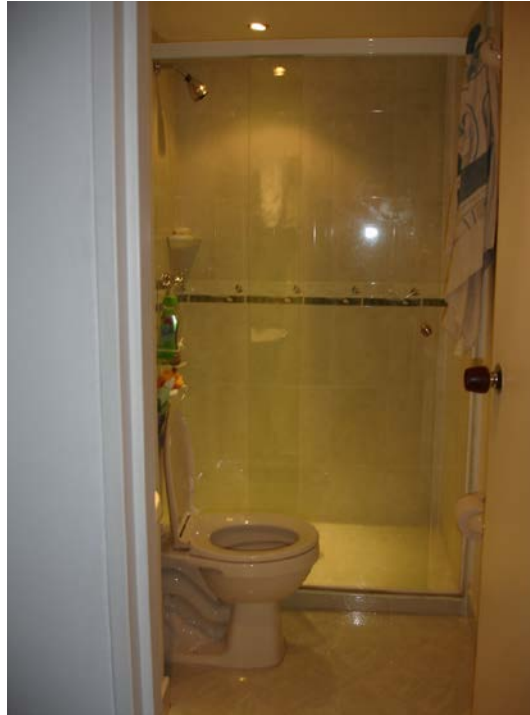
Balcón y mascota (1 gato)



Área sala- comedor



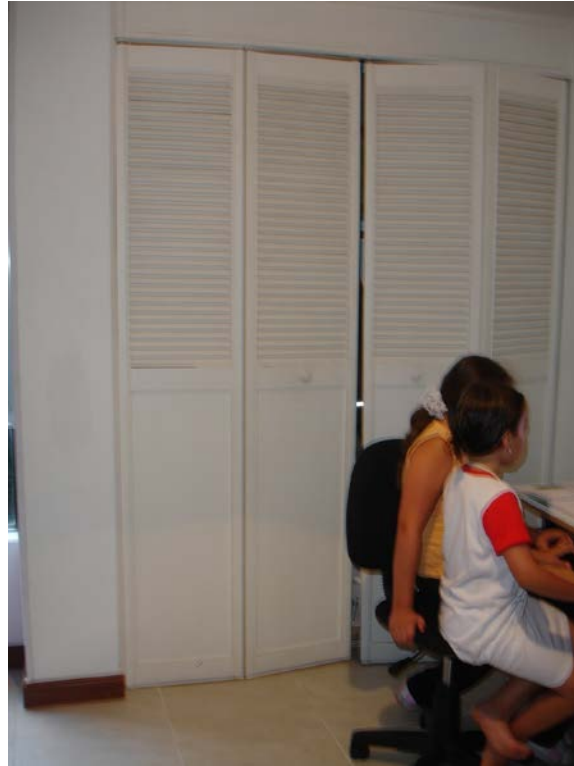
Hall habitaciones



Baño social y habitaciones



Habitación para estudiantes



Closet habitación estudiantes



Habitación estudiantes

Ilustración 2. Visita al inmueble del prestador del servicio N.º 2³.



Edificio Pacandé



Fachada edificio y familia anfitriona (primer piso)

³ Remitirse al archivo de Excel: Lista de chequeo prestador del servicio #2.



Entrada edificio



Puerta principal, interior del inmueble



Área sala- comedor (clases de yoga)

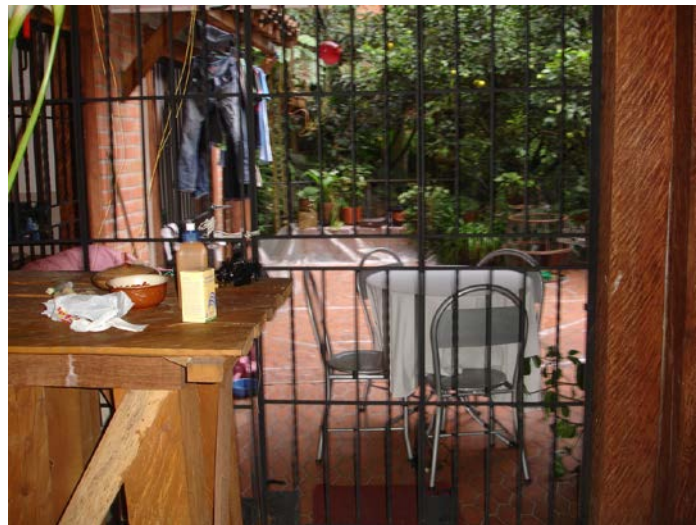


Sala, comedor, entrada cocina





Cocina



Patio - comedor



Mascotas (1 perro, el otro es temporal)



Baño social y habitaciones



Baño social y habitaciones



Habitación estudiante



Estudiante



Habitación estudiante, acceso a Internet



Closet



Segunda habitación habilitada para estudiantes



Segunda habitación habilitada, lámpara, TV



Segunda habitación habilitada para estudiantes

Ilustración 3. Visita al inmueble del prestador del servicio N.º 3⁴.



⁴ Remitirse al archivo de Excel: Lista de chequeo prestador del servicio #3.

Portería urbanización



Jardines áreas comunes



Piscina común



Restricciones



Áreas comunes gimnasio



Áreas comunes juegos de mesa



Entrada torre residencial



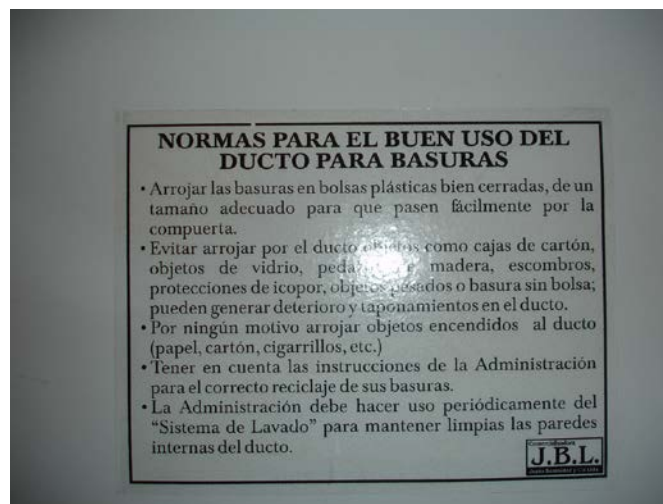
Parqueadero visitantes



Área ascensores



Área ducto de basuras



Normas uso del ducto de basuras



Señalización de evacuación y extintores



Entrada puerta principal, interior del inmueble



Entrada residencia



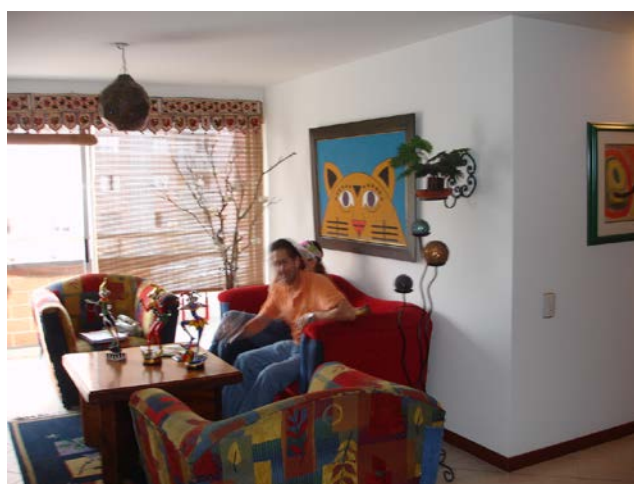
Área común residencia y mascota (2 gatos)



Comedor



Sala



Balcón



Cocina



Cocina y área de lavandería (lavadora y secadora)



Baño social y habitaciones



Puerta habitación estudiantes

Ilustración 4. Visita al inmueble del prestador del servicio N.º 4.

El equipo de investigación, en condición de estudiantes de Maestría en Administración y Negocios de la Universidad EAFIT, realizó esta visita domiciliaria, pero no se le permitió el ingreso a la unidad residencial y se dejó constancia por escrito a la Universidad EAFIT.

Ilustración 5. Visita al inmueble del prestador del servicio N.º 5⁵.



Portería urbanización



Zona común de la urbanización

⁵ Remitirse al archivo de Excel: Lista de chequeo prestador del servicio #5.



Acceso ascensores



Extintores edificio



Acceso apartamento



Acceso puerta principal interior inmueble



Cocina



Dotación vajilla y cristalería



Baño social y habitaciones



Área sala- comedor



Habitación para estudiantes



Habitación para estudiantes, closet



Habitación para estudiantes

El equipo del proyecto hizo una estimación de tarifas de precios para cada categoría definida en la estandarización del servicio de alojamiento familiar, teniendo en cuenta las diferentes opciones a las que tiene acceso un estudiante foráneo en busca de alojamiento en la ciudad de Medellín. Adicionalmente, se revisaron las tarifas que en este momento ofrecen Bogotá y Cartagena.⁶

A su vez, se hizo una revisión de las normas jurídicas vigentes para la prestación de este tipo de servicios y que deben ser tenidas en cuenta por parte de las familias anfitrionas. A continuación se describe la investigación de cada una de las normas:

⁶ Remitirse al archivo de Excel: Tarifas de alojamiento familiar.

2. LEGISLACIÓN TURÍSTICA

Es de aclarar que el proyecto “Alojamiento de la población universitaria foránea en las casas de familia de la ciudad de Medellín”, está definido claramente para el alojamiento de personas por más de 30 días en la ciudad. Su objetivo es generar empleo e ingresos a las familias de Medellín, si el tiempo de estadía es inferior a 30 días, el prestador del servicio de alojamiento se convertirá en un prestador de servicios turísticos y por lo tanto deberá cumplir con la reglamentación que se anexa para ese fin, pues se entiende por establecimiento turístico, el conjunto de bienes o servicios destinados por la persona natural o jurídica a prestar el servicio de alojamiento no permanente⁷ inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante contrato de hospedaje, tendrá que tener Registro Nacional de Turismo- RNT. La contribución parafiscal se liquidará trimestralmente por un valor correspondiente al 2.5 por mil de los ingresos operacionales, vinculados a la actividad sometida al gravamen, de los aportantes señalados en el artículo 3º de esta ley. El RNT es vigente siempre y cuando pague trimestralmente los parafiscales.

En la página del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo - Viceministerio de Turismo⁸ - se encuentra la **Normatividad de Turismo**: las leyes, decretos y resoluciones en materia de turismo durante 1990-2008.

⁷ Una empresa dedicada a ésta actividad celebra con el propósito principal de prestar alojamiento a otra persona denominada huésped, mediante el pago del precio respectivo día a día, por un plazo continuo e inferior a 30 días.

⁸ <http://www.mincomercio.gov.co/econtent/newsdetail.asp?id=3868&idcompany=1>

Turismo es una industria esencial para el desarrollo del país y en especial de las diferentes entidades territoriales, regiones, provincias y cumple una función social.

La actividad turística en Colombia está regulada por el **Ministerio de Comercio, Industria y Turismo**, a través de su Viceministerio de Turismo. De esta manera, se establece la **Ley 300 de 1996**, Ley General de Turismo. Esta Ley ha tenido una modificación, la cual se fija en la **Ley 1101 de 2006**, enfocada en el manejo de los recursos parafiscales.

La actividad hotelera se encuentra regulada en el Título IX de la **Ley 300 de 1996**, que trata de los prestadores de servicios turísticos en particular y en su **Capítulo II**, con los establecimientos de alojamiento y hospedaje. Este capítulo comprende los Artículos 78 al 83, los cuales hacen relación a los siguientes temas:

- Art. 78: Definición de los establecimientos hoteleros y de hospedaje.
- Art 79: Contrato de hospedaje.
- Art. 80: Registro de precios y tarifas.
- Art. 81: De la prueba del contrato de hospedaje.
- Art. 82: De la clasificación de los establecimientos.
- Art. 83: La habitaciones hoteleras como domicilio privado.

En su **Capítulo III**, que comprende las agencias de viajes y de turismo, en los artículos 84 y 85, la **Ley 300 de 1996** reglamenta:

- Art. 84: Definición de las agencias de viajes.
- Art. 85: Clasificación de las agencias de viajes.

Ver **Ley 1101 de 2006**: Relacionado con el aporte a la contribución parafiscal.

Ver **Decreto 502 de 1997**: Naturaleza y tipo de agencias de viajes.

Ver **Decreto 53 de 2002**: Relacionado con las actividades de las agencias de viajes.

La **Ley 300 de 1996** regula la actividad de los prestadores de servicios turísticos a través de la expedición del Registro Nacional de Turismo (RNT), el cual se tramita directamente ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2.1 REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DEL REGISTRO NACIONAL DE TURISMO

- Certificado Existencia y Representación Legal (*Si es persona jurídica*) (*Fecha de expedición NO mayor a 30 días*)
- Certificado Inscripción en el Registro Mercantil (*Si es persona natural*) (*Fecha de expedición NO mayor a 30 días*)
- Certificado Matricula Mercantil de Establecimiento de Comercio (*Si es persona Jurídica o Natural*) (*Fecha de expedición NO mayor a 30 días*)
- Certificación Superintendencia de Subsidio Familiar (*solo para las cajas de compensación familiar*)

El Registro Nacional de Turismo implica el cumplimiento del pago trimestral de la Contribución Parafiscal al Fondo de Promoción Turística; este valor corresponde al 2.5 por mil de los ingresos operacionales vinculados a la actividad sometida al gravamen, ver **Ley 1101 de 2006**, artículos 1, 2 y 3.

Para la operación de los hoteles y agencias de viajes, entre otros, es necesario contar con un establecimiento comercial abierto al público, según lo establece la **Ley 232 de 1995**, por medio de la cual se dictan normas para el funcionamiento de los establecimientos comerciales.

De acuerdo con el artículo 20 de la **Ley 232 de 1995**, se determina que es obligatorio para el ejercicio del comercio que los establecimientos abiertos al público reúnan los siguientes requisitos:

- a) Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedida por la autoridad competente del respectivo municipio.
- b) Cumplir con las condiciones sanitarias descritas por la **Ley 9 de 1979** y demás normas vigentes sobre la materia;
- c) Para aquellos establecimientos donde se ejecuten públicamente obras musicales causante de pago por derechos de autor, se les exigirá los comprobantes de pago expedidos por la autoridad legalmente reconocida, de acuerdo con lo dispuesto por la **Ley 23 de 1982** y demás normas complementarias;
- d) Tener matrícula mercantil vigente de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción;
- e) Comunicar en las respectivas oficinas de planeación o, quien haga sus veces de la entidad territorial correspondiente, la apertura del establecimiento⁹.

Igualmente, la Ley 232 de 1995 determina:

Artículo 3.º En cualquier tiempo las autoridades policivas podrán verificar el estricto cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo anterior.

⁹ Ver el Art. 4, Decreto Nacional 1879 de 2008.

Artículo 4.º El alcalde, quien haga sus veces o el funcionario que reciba la delegación, siguiendo el procedimiento señalado en el libro primero del Código Contencioso Administrativo, actuará con quien no cumpla los requisitos previstos en el artículo 2º de esta Ley, de la siguiente manera;

1. Requerirlo por escrito para que en un término de 30 días calendario cumpla con los requisitos que hagan falta.
2. Imponerle multas sucesivas hasta por la suma de 5 salarios mínimos mensuales por cada día de incumplimiento y hasta por el término de 30 días calendarios.
3. Ordenar la suspensión de las actividades comerciales desarrolladas en el establecimiento, por un término hasta de 2 meses, para que cumpla con los requisitos de la ley.
4. Ordenar el cierre definitivo del establecimiento de comercio, si transcurridos 2 meses de haber sido sancionado con las medidas de suspensión, continúa sin observar las disposiciones contenidas en la presente Ley, o cuando el cumplimiento del requisito sea posible¹⁰.

Artículo 5.º Los servidores públicos que exijan requisitos no previstos ni autorizados por el legislador, incurrirán por ese solo hecho en falta gravísima, sancionable conforme a las disposiciones previstas en el Código Único Disciplinario.

Artículo 6.º La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga el artículo 117 del Código Nacional de Policía (Decreto 1355 de 1970), las disposiciones que autoricen o establezcan permisos o licencias de funcionamiento para los establecimientos de comercio y las demás que le sean contrarias.

¹⁰ Ver el art. 53, Decreto Distrital 854 de 2001, concepto de la Secretaría General 58 de 2002.

2.2 REQUISITOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE

Definiciones según la NTSH 006 (Norma Técnica Sectorial Colombiana sobre clasificación de establecimientos de alojamiento y hospedaje, categorización por estrellas de Hoteles, requisitos normativos)

Se entiende por Establecimiento Hotelero o de Hospedaje, el conjunto de bienes destinados por la persona natural o jurídica a prestar el servicio de alojamiento no permanente inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante contrato de arrendamiento, de carácter comercial y de adhesión, que una empresa dedicada a ésta actividad celebra con el propósito principal de prestar alojamiento a otra persona denominada huésped, mediante el pago del precio respectivo día a día, por un plazo inferior a 30 días. La obligación de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo- RNT- cobija únicamente a los establecimientos que presten servicio de alojamiento exclusivamente a personas que tengan el carácter de turista. Las solicitudes de inscripción presentadas por establecimientos que presten servicio de alojamiento por horas no son tramitadas por el Registrador.

2.3 CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE

Los establecimientos de alojamiento y hospedaje se clasifican según la modalidad en la prestación del servicio de la siguiente forma:

2.3.1 Albergue – refugio – hostel

Establecimientos en que se presta el servicio de alojamiento preferentemente en habitaciones semi-privadas o comunes, al igual que sus baños, y que puede disponer además, de un recinto común equipado adecuadamente para que los huéspedes se preparen sus propios alimentos, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios.

2.3.2 Apartahotel

Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento en apartamentos independientes, de un edificio que integre una unidad de administración y explotación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios. Cada apartamento está compuesto como mínimo de los siguientes ambientes: dormitorio con baño privado, sala de estar, cocina equipada y comedor.

2.3.3 Apartamentos turísticos

Unidad habitacional destinada a brindar facilidades de alojamiento y permanencia de manera ocasional a una o más personas según su capacidad, que puede contar con servicio de limpieza y como mínimo con los siguientes recintos: dormitorio, sala –comedor, cocina y baño.

2.3.4 Alojamiento rural

Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento en unidades habitacionales privadas, ubicado en áreas rurales y cuyo principal propósito es el desarrollo de actividades asociadas a su entorno natural y cultural. Ofrecen además como mínimo, servicios de alimentación bajo la modalidad de pensión completa, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios.

2.3.5 Hotel

Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento en habitaciones y otro tipo de unidades habitacionales en menor cantidad, privadas, en un edificio o parte independiente del mismo, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo y con entrada de uso exclusivo. Disponen además, como mínimo, del servicio de recepción, servicio de desayuno y salón de estar para la permanencia de los huéspedes, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios.

2.3.6 Posada Turística

Vivienda familiar en que se presta el servicio de alojamiento en unidades habitacionales preferiblemente de arquitectura autóctona cuyo principal propósito es promover la generación de empleo.

2.3.7 Campamento o camping

Establecimiento en que se presta el servicio de alojamiento en un terreno debidamente delimitado, asignándole un sitio a cada persona o grupo de personas que hacen vida al aire libre y que utilicen carpas, casas rodantes u otras instalaciones similares para pernoctar.

2.4 REQUISITOS PARA LA OPERACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO, SEGÚN LA LEY 232 DE 1995 Y LA LEY 300 DE 1996

- Permiso uso del suelo.
- Registro sanitario vigente.
- Matrícula mercantil vigente.
- Registro Nacional de Turismo vigente. De acuerdo con el artículo 33 del Decreto 2074 de 2003, el RNT tiene una vigencia de un año y debe

actualizarse dentro del período comprendido entre el 1 de enero y 30 de abril de cada año, sin importar cuál hubiere sido la fecha de inscripción inicial por parte del prestador del servicio turístico salvo que la inscripción se realice dentro del plazo aquí previsto, caso en el cual bastará la inscripción.

Parágrafo 1.º: cuando el prestador de servicios turísticos no realice la actualización del RNT dentro del período establecido en este artículo, éste se suspenderá automáticamente hasta tanto cumpla con esta obligación, lo anterior sin perjuicio de las sanciones administrativas a que hubiere lugar.

Artículo 2.º (Ley 1101). El artículo 41 de la Ley 300 de 1996, quedará así: **Base de liquidación de la contribución.** La contribución parafiscal se liquidará trimestralmente por un valor correspondiente al 2.5 por mil de los ingresos operacionales, vinculados a la actividad sometida al gravamen, de los aportantes señalados en el artículo 3º de esta ley. El RNT es vigente siempre y cuando pague trimestralmente los parafiscales.

La entidad recaudadora podrá obtener el pago de la contribución mediante cobro coactivo cuando fuere necesario. Par a tal efecto, tendrá facultad de jurisdicción coactiva.

Durante el tiempo de suspensión del RNT el prestador de servicios turísticos no podrá ejercer la actividad. Ver artículo completo

De acuerdo con el artículo 12 de la **Ley 1101 de 2006**, están excluidos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento por horas.

Según lo anterior, los moteles, residencias, etc., no son considerados prestadores de servicio de alojamiento turístico.

- Paz y salvo por concepto de aportes parafiscales al Fondo de Promoción Turística.
- Registro de Dirección de Impuestos Nacionales DIAN.
- Permiso y paz y salvo último período SAYCO ACINPRO.
- Registro de Bomberos.
- Cámara de Comercio vigente.
- Tarjeta de Registro Hotelero, en el cual se identifica el huésped y sus acompañantes.

2.5 FORMATOS DEL SERVICIO DE ALOJAMIENTO Y MANUAL DE CONVIVENCIA

Se diseñaron formatos de inscripción y satisfacción en el servicio de alojamiento familiar¹¹.

Se formuló, también, un manual de convivencia, que sirva como guía para el establecimiento de las normas mínimas de conducta al interior del hogar:

En la familia

- Defina claramente los horarios de ingreso y salida al hogar. En caso de ausentarse informe a la familia de sus actividades.

¹¹ Remitirse al archivo en Excel: Formato Inscripción Alojamiento – Encuesta Servicio Prestado.

- Defina los horarios y tipos de alimentación en caso de contratar el servicio. Los snacks, refrigerios, bebidas y comidas no estipuladas deben ser consultadas y concertadas con la familia previamente.
- Respete el horario de silencio nocturno.
- Defina el horario, tiempo y uso del teléfono para llamadas locales y conexión a Internet.
- Haga un buen uso de los aparatos eléctricos y de sonido, evitando que su volumen interfiera con las demás actividades del hogar. Tenga en cuenta para su conexión un voltaje de 110 V.
- Mantenga su habitación ordenada y limpia. En caso de contar con servicio doméstico defina los horarios de mantenimiento y limpieza.
- Haga un uso racional de los servicios públicos, evitando un gasto excesivo de agua, energía y gas.
- Está prohibido fumar en recintos cerrados, el consumo de licores y estupefacientes, y el porte de armas al interior del hogar y de la propiedad horizontal.
- Defina con la familia el ingreso de amigos. Generalmente está prohibido alojar a una persona extraña para pasar la noche.
- Haga un uso responsable de su sexualidad, respetando el espacio e intimidad del hogar que lo acoge.
- Deposite las basuras en los recipientes destinados a tal fin, de acuerdo a los programas de reciclaje implementados en cada hogar.
- Cuide y utilice adecuadamente los muebles, enseres y demás elementos de amoblamiento del hogar.
- Por razones de seguridad, está prohibida la instalación y uso en las habitaciones de hornillas, calentadores, estufas y microondas, así como cualquier otro objeto que funcione mediante resistencias eléctricas o produzca llamas y/o humo, dada su peligrosidad.

- En caso de contar con vehículo, bicicleta o moto, defina el espacio de parqueo.

Higiene, aseo y presentación personal:

- Mínimo un baño al día. Tener en cuenta un tiempo prudente sin agotar el recurso de agua caliente para el resto de la familia.
- Evite dejar el baño mojado a la salida de la ducha
- Mantenga su ropa limpia y ordenada. Comúnmente se usa cambiarse de ropa diariamente.
- Hombres: afeitarse mínimo una vez a la semana. Mujeres: Afeitarse piernas y axilas como mínimo una vez a la semana.
- Uso de desodorante antitranspirante y talco para pies diariamente.
- Lavado de los dientes después de cada comida.

El equipo de investigación definió los parámetros para el desarrollo de una página de Internet que permita el acceso remoto y consulta de la información de servicios de alojamiento y estudio que ofrece la ciudad:

¿QUÉ DEBE TENER LA PÁGINA DE INTERNET?

- Varios idiomas.
- Oferta de centros educativos.
- Atractivos turísticos de la ciudad, articulado a www.culturayturismomedelin.com.
- Link a la página de movilidad del municipio SIMOC, servicio público.
- Para tener en cuenta en nuestra ciudad (clima, tradiciones, etc.).
- Contador de visitantes y lugares.
- Reservas alojamiento, opciones, precios, forma y condiciones de pago.
- Precios, condiciones generales y reservas.

- Contratos de alojamiento, que incluye, que se prohíbe.
- Mapa de la ciudad.
- Alojamiento, lugares y fotos.
- Recibimiento aeropuerto.
- Alimentación.
- Alrededores del alojamiento.
- Recomendaciones de visitantes, experiencias y calificación.
- Facilidades del alojamiento (WI-FI Wireless, TV room, DVD y music system, área de ropa, etc.).
- Habitaciones y tipo de comodidades.
- Periodicidad de la limpieza.
- Área total de la habitación y del apartamento o casa.
- Comodidades de la unidad residencial.
- Día y hora de acomodaciones y tiempo mínimo de estadía.
- Conectividad de la ciudad, ¿cómo llegar?
- Programación cultural y nocturna de la ciudad.
- Home: quienes somos, contacto e interacción directa con el usuario.

Una web 2.0 debe incluir, al menos, uno de los siguientes servicios: blog, red social, wiki y, en general, todos los sistemas de compartición de contenidos. Los productos más populares reúnen un poco de todo. Así, YouTube, Flickr o MySpace son mezclas de blog y red social. Menéame y Microsiervos, por su parte, tienen importantes comunidades por detrás. Los wikis, por el momento, son un tanto más formales y por eso no tienen tanta audiencia, con la excepción de la Wikipedia que reúne componentes de red social y wiki.

Una web 2.0 debe emplear (o al menos se recomienda que lo haga) tecnologías tipo XML (como el RSS) y Ajax.

Una web 2.0 debe recurrir al marketing viral para promocionarse. En mi opinión, es el gran cambio de la Web 2.0 y una de las razones de su éxito.

Una web 2.0 debe permitir que el usuario actúe y no sea un simple visitante pasivo. El usuario es el rey y debe poder incluir su propio contenido (si es un blog o wiki), compartirlo (caso de cualquier red social) y llevarse algo a cambio de eso, al mejor estilo Google AdSense o karma de Menéame. Esto último es una de los grandes olvidos de muchas webs 2.0.

Una web 2.0 debe tener un nombre corto y simpático. No es cuestión de pagar grandes sumas de dinero por dominios simplones, como sucedió durante la burbuja, sino de buscar algo original y fácil de recordar. Siglas y letras como 'r' (Flickr), 'my' (MySpace y MyStrands), 'you' (YouTube) simbolizan esa complicidad con el usuario. En otros casos, como del.icio.us o Bilbao.bi, se buscan matrículas originales. La cuestión es dar al dominio una importancia relativa. Al fin y al cabo, el que manda es Google.

Presentamos enseguida algunas recomendaciones que ayudan a definir correctamente el contenido que debe tener el sitio web que promocionará la oferta de bienes y servicios en Internet:

- Publicar información en el sitio que responda exactamente a lo que los clientes desean saber.
- Publicar oportunidades de empleo.
- Hablar sobre los objetivos estratégicos del negocio.
- Listar los contactos clave dentro del servicio.
- Incluir una lista completa de sus productos y/o servicios.
- Responder los correos electrónicos en un término máximo de tres días.

- Proveer vínculos hacia otros servicios de la ciudad.
- Registrar la página en los motores de búsqueda.
- Publicar número telefónico, fax y dirección del correo electrónico en cada una de las páginas del sitio.

Temas de interés:

- Demografía
- Datos estadísticos sobre Colombia – Medellín.¹²
- Localización
- Área
- Países fronterizos
- Extensión de la costa marítima
- Mar territorial: 12 millas náuticas
- Actividad económica
- Clima
- Topografía
- Recursos naturales
- Población
- Grupos étnicos
- Sistema de gobierno
- Capital
- División territorial
- Días festivos
- Moneda

¹² Ver anexo Datos generales Medellín.

3. CAPACITACIÓN PARA LAS FAMILIAS PARA MEJORAR LA CALIDAD DEL SERVICIO PRESTADO

El equipo de investigación sugiere que las familias que ofrezcan alojamiento familiar, reciban diferentes capacitaciones para mejorar la calidad del servicio prestado. Entre estas capacitaciones se encuentran las siguientes:

3.1 CAPACITACIÓN EN SERVICIO AL CLIENTE Y MANIPULACIÓN DE ALIMENTOS DEL SENA

Puede obtenerse información al respecto en <http://ofertaeducativa.sena.edu.co/>. Dicha consulta fue realizada el 2 de diciembre de 2009.

3.1.1 Técnico

Permiten al aprendiz adquirir competencias para desarrollar actividades determinadas y solucionar problemas en un rango definido de áreas funcionales con respuestas predecibles; transmitir conocimiento en términos de producto, con las mismas variables de insumo y de resultado, con el manejo de procesos y ecuaciones.

3.1.2 Técnico en servicios de alojamiento

Dirige el personal a cargo - realiza procesos básicos para la prestación del servicio - atiende usuarios - establece las actividades tácticas en el área de mantenimiento de acuerdo a las actividades estratégicas de la empresa - presta el servicio de recepción y reservas - maneja valores e ingresos relacionados con la operación del establecimiento - atiende el área de conserjería - mantiene

las habitaciones de acuerdo a estándares y realiza análisis y diseño del sistema de información que cumpla con los requerimientos de la empresa.

3.1.3 Técnico en procesamiento de carnes y derivados

Recibe y almacena materias primas con condiciones de calidad - elabora diferentes derivados cárnicos aplicando las buenas prácticas de manufactura y teniendo en cuenta el Sistema HACCP (análisis de puntos críticos de control en el proceso - desarrolla - controla y analiza las diferentes etapas de la producción - empaque - almacenamiento y conservación del producto final.

3.1.4 Técnico en cocina

Recibe y maneja materias primas para la elaboración de alimentos con estándares de calidad - apoya servicios de alimentación bajo los parámetros de la seguridad alimentaria.

3.2 PROGRAMAS DE INGLÉS DEL SENA

Duración del curso: Cada curso es de 60 horas. Hay un total de nueve cursos, para un total de 540 horas.

El programa de aprendizaje de inglés apoyado en ambiente virtual de aprendizaje, consta de tres niveles: Básico, Intermedio y Avanzado, cada uno de los cuales contiene tres cursos que se toman como una unidad. En cada unidad se debe desarrollar los contenidos asignados por el tutor de inglés, teniendo en cuenta que las actividades se toman de manera integral.

Esta formación se desarrolla bajo la modalidad de formación a distancia apoyada en ambientes virtuales de aprendizaje, esta forma de aprender

favorece el trabajo colaborativo y se fundamenta en la metodología por proyectos.

CONCLUSIONES

1. El proyecto del portal de Internet en varios idiomas, permite obtener servicios a la población universitaria foránea y familias anfitrionas para el logro de una adecuada convivencia e integración cultural. Esta iniciativa es atractiva para los inversionistas interesados en patrocinar el proyecto, ya que puede convertirse en una fuente de ingresos por comisión en cupos asignados por concepto de reserva de alojamiento y de matrícula en pregrado, postgrado y/o estudios en idiomas. La página puede ofrecer publicidad en temas como:

- Gastronomía
- Actividades culturales
- Sitios o rutas turísticas
- Actividades comerciales

2. Para la población universitaria foránea, nacional o extranjera, el proyecto ofrece una fuente de información oportuna y confiable que le permita tomar una decisión de compra de acuerdo a la calidad de vida esperada y a la institución seleccionada. El portal permite al usuario acceder a todo tipo de servicios desde cualquier computador:

- Reserva on-line de alojamiento, alimentación y servicio de transporte aeropuerto – alojamiento.
- Matrícula e inscripción en la universidad
- Información turística y cultural de la ciudad
- Movilidad

3. Para las familias anfitrionas, el proyecto constituye una fuente de ingresos económicos adicionales, posibilidad de intercambio cultural, aprovechamiento

de recursos físicos subutilizados y pertenecer a una red de comercialización de alojamiento familiar sostenible a largo plazo.

4. La sociedad se ve beneficiada por el proyecto, ya que mejora la imagen de la ciudad a nivel nacional e internacional; genera interacción cultural y se hace competitiva frente a otros destinos que ya cuentan con la misma oferta de estudios. La seguridad en la ciudad y la calidad de los servicios se incrementa a través de la implementación de las normas técnicas sectoriales, lo cual se puede evidenciar a través de las recomendaciones que los usuarios puedan hacer con la implementación de la página.

5. Luego de realizar algunas visitas domiciliarias aleatorias a familias que reciben estudiantes foráneos de la ciudad- sector Poblado, se diseñó una encuesta con parámetros y estándares de calidad tomados de otras NTS- Normas Técnicas Sectoriales vigentes para el sector hotelero, las cuales en su comienzo fueron empleadas para conocer la calidad de los servicios ofrecidos en nuestra ciudad y hacer que Medellín sea más competitiva ante otros destinos internacionales. Luego de realizar el proceso de estandarización se emitió una nueva normatividad que rige al país y es la Norma Técnica Sectorial (NTSH 009), que se centra en apartamentos turísticos, requisitos de planta y servicio, esta norma tiene por objeto establecer los requisitos mínimos que deben cumplir los apartamentos turísticos para asegurar la calidad en la prestación del servicio, por tal motivo se anexa dicha norma la cuál fue entregada a las familias visitadas para su conocimiento y aplicación pues es la reconocida a nivel nacional para este tipo de alojamiento¹³.

¹³ Ver anexo Carta reglamentación alojamiento. Decreto 2590 Y NTSH 009.

BIBLIOGRAFÍA

GUÍA TURÍSTICA MEDELLÍN 2008 - 2009. Alcaldía de Medellín y Fundación Viztaz. Panamericana formas e impresos S.A. Agosto 2008.

HASHIMOTO, Hiroko. Language acquisition of an exchange student within the homestay environment. Journal of Asian Pacific Communication, 1993, Vol 4 Issue 4, P 209 -224, 16p. Documento on- line: <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=ufh&AN=13231373&loginpage=Login.asp&lang=es&site=ehost-live&scope=site>

INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS Y CERTIFICACIÓN, ICONTEC. Norma Técnica Colombiana NTC 1000, Metrología; Sistema Internacional de Unidades. Bogotá.

NORMA TÉCNICA SECTORIAL COLOMBIANA- NTSH 006. Clasificación de establecimientos de alojamiento y hospedaje. Categorización por estrellas de hoteles, requisitos normativos. Noviembre de 2004.

SURLES, Ashlea. Local families open their homes to American students. Newspaper Source, Jordan Times, 2008. Documento on- line: <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=nfh&AN=2W62W62966409347&loginpage=Login.asp&lang=es&site=ehost-live&scope=site>

<http://www.yesaaustralia.com/acomo-homestayesp.htm>

http://www.ie.edu/universidad/pdf/admision/residencias/Folleto_residencias.pdf

<https://www.embassyces.com/spanish/accommodation/accommodation.aspx#01>

ANEXOS

Anexo A. Consulta al viceministro de turismo

Se envió correo electrónico para solicitar al Viceministro aclaración de la reglamentación y normatividad turística el día miércoles 11 de marzo de 2009 al VICEMINISTRO DE TURISMO, Doctor **OSCAR RUEDA GARCÍA**, solicitando aclaración en el tema de Alojamiento en casas de familia para estudiantes nacionales y extranjeros en la ciudad de Medellín.

De: Sandra Echeverri Duque

Enviado el: miércoles, 11 de marzo de 2009 07:49 a.m.

Para: 'atorres@mincomercio.gov.co'; 'rrodriguez@mincomercio.gov.co';
'orueda@mincomercio.gov.co'

CC: 'cisanchez@mincomercio.gov.co'

Asunto: VIVIENDAS TURÍSTICAS

Buenos días

Doctor

OSCAR RUEDA GARCÍA

Viceministro de Turismo

La Universidad EAFIT, tiene la Misión de formar personas comprometidas con el desarrollo integral de su comunidad, a través de sus programas de pregrado y de posgrado, dentro de un ambiente de pluralismo ideológico y de excelencia académica, competentes internacionalmente en sus áreas de conocimiento.

En este momento tienen un proyecto cuyo objetivo es **Impulsar una oferta de alojamiento para estudiantes de la Universidad EAFIT en casas de familia de la ciudad de Medellín con el propósito de promover la generación de empleo e ingresos a las familias anfitrionas de la comunidad cercana.**

Nuestra solicitud es para que nos definan si la legislación turística se aplica a estos alojamientos que ofrecerán servicios durante períodos superiores a 30 días.

Se deben registrar como prestadores de servicios turísticos y por lo tanto pagar parafiscales??? Son considerados viviendas turísticas?? **Si la finalidad es motivar y promover la generación de empleo e ingresos a las familias anfitrionas.**

Ley 300 Ley general de turismo

ARTICULO 78.º DE LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS O DE HOSPEDAJE

Se entiende por establecimiento Hotelero o de Hospedaje, el conjunto de bienes destinados por la persona natural o jurídica a prestar el servicio de alojamiento **no permanente inferior a 30 días**, con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante contrato de hospedaje.

Ley 1101

Artículo 3.º Aportantes de la contribución parafiscal para la promoción del turismo. Para los fines señalados en el artículo 1º de la presente ley, se consideran aportantes los siguientes:

1. Los hoteles y centros vacacionales.

2. Las viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente, cuyas ventas anuales sean superiores a los 50 smlmv, excluidos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento por horas. En el caso de las viviendas turísticas ubicadas en los territorios indígenas se aplicará la contribución a aquellas cuyas ventas anuales sean superiores a los 100 smlmv.
3. Las agencias de viajes y turismo, agencias mayoristas y las agencias operadoras.

Cordial saludo,

SANDRA ECHEVERRIDUQUE

Asesora de Turismo

ALCALDÍA DE MEDELLÍN

Sandra.echeverri@medellin.gov.co

Tel: (4) 2324022 ext 225

CC/ ALEJANDRO TORRES, CLARA INÉS SÁNCHEZ

Respuesta del Viceministro de Turismo de Colombia Doctor **OSCAR RUEDA GARCÍA**, Bogotá marzo 13 de 2009

De: Oscar Rueda García [mailto:orueda@mincomercio.gov.co]

Enviado el: viernes, 13 de marzo de 2009 03:50 a.m.

Para: Sandra Echeverri Duque; Alejandro Torres Jaimés; Rodolfo Rodríguez Suarez

CC: Clara Inés Sánchez Arciniegas

Asunto: Re: VIVIENDAS TURÍSTICAS

Los huéspedes son los estudiantes de fuera de Medellín? "Residencias estudiantiles"

Si es así no, puesto que no son visitantes, no son "turistas".

Slds, org

Además recibimos respuesta de Doctor Fernando Montaña, Profesional del Área de Registro Nacional de Turismo- RNT del Viceministerio de Turismo de Colombia

De: Fernando Montaña B. [mailto:fmontano@mincomercio.gov.co]

Enviado el: jueves, 12 de marzo de 2009 01:55 p.m.

Para: Sandra Echeverri Duque

CC: Alejandro Torres Jaimes

Asunto: RE: VIVIENDAS TURÍSTICAS

Respetada Señora Sandra:

Como Usted bien lo indica, el alojamiento Turístico de acuerdo a lo establecido en la ley 300 debe ser inferior a 29 días y mayor a 24 horas y este debe ser prestado **exclusivamente** a huéspedes turistas, por lo cual, la clase y/o tipo de servicio que usted nos indica no es alojamiento contemplado en la ley mencionada, y tampoco lo constituye como prestador de servicios turísticos. Así las cosas no se tendrían ni estarían obligados dichas casa de familias a inscribirse en el Registro Nacional de Turismo.

Cordial saludo,

Fernando Montaña.

Registro Nacional de Turismo

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

Anexo B. Código civil

El Código civil es un conjunto unitario, ordenado y sistematizado de normas de Derecho privado, es decir, un cuerpo legal que tiene por objeto regular las relaciones civiles de las personas físicas y jurídicas, privadas o públicas, en este último caso siempre que actúen como particulares, es decir, desprovistas de imperium.

CÓDIGO CIVIL, REPÚBLICA DE COLOMBIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 1973.- El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

El contrato de arrendamiento para vivienda urbana está regulado por la Ley 820 del 2003, la cual en su artículo 7 trata sobre la solidaridad que existe entre arrendatario y coarrendatario o deudor solidario. El artículo 23 trata la terminación del contrato.

El artículo 1998 del Código Civil trata sobre los deterioros que se ocasionen al inmueble del contrato de arrendamiento.

El arrendamiento de la vivienda comercial se rige por las normas del Código de Comercio. Ver articulado

CAPITULO III
DE LAS OBLIGACIONES DE ARRENDATARIO EN EL ARRENDAMIENTO
DE COSAS

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Art. 1996.- El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO

Art. 1997.- El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.

Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, y en el caso de un grave y culpable deterioro.

REPARACIONES LOCATIVAS

Art. 1998.- El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de su dependiente, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias,

rotura de cristales, etc.

AMPLIACIÓN DE LA CULPA DEL ARRENDATARIO

Art. 1999.- El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de las de su familia, huéspedes y dependientes.

PAGO DEL CANON Y RETENCIÓN POR EL ARRENDADOR

Art. 2000.- El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

FIJACIÓN DEL PRECIO

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

ÉPOCA DEL PAGO DEL CANON

Art. 2002.- El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:

- La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.
- Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años,

meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día.

- Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.

PAGO DEL CANON DESPUÉS DE TERMINADO EL CONTRATO

Art. 2003.- Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Podrá, con todo, eximirse de este pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando, al efecto, fianza u otra seguridad competente.

PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y SUBARRIENDO

Art. 2004.- El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo.

RESTITUCIÓN DE LA COSA ARRENDADA

Art. 2005.- El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.

MORA EN LA RESTITUCIÓN POR EL ARRENDATARIO

Art. 2007.- Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aún cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él competa como injusto detentador.

CAPITULO V

REGLAS PARTICULARES RELATIVAS AL ARRENDAMIENTO DE CASAS, ALMACENES U OTROS EDIFICIOS

LIMITACIONES A LAS REPARACIONES LOCATIVAS.

Art. 2028.- Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción.

OBLIGACIONES DEL INQUILINO

Art. 2029.- Será obligado especialmente el inquilino:

1. A conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos y cañerías, reponiendo las piedras, ladrillos y tejas que durante el arrendamiento se quiebren o se desencajen.
 2. A reponer los cristales quebrados en las ventanas, puertas y tabiques.
 3. A mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras.
- Se entenderá que ha recibido el edificio en buen estado, bajo todos estos respectos, a menos que se pruebe lo contrario.

OTRAS OBLIGACIONES DEL INQUILINO

Art. 2030.- El inquilino es, además, obligado a mantener las paredes, pavimentos y demás partes interiores del edificio medianamente aseadas; a mantener limpios los pozos, acequias y cañerías, y a deshollinar las chimeneas. La negligencia grave bajo cualquiera de estos respectos dará derecho al arrendador para indemnización de perjuicios, y aún para hacer cesar inmediatamente el arriendo en casos graves.

TERMINACIÓN POR DESTINACIÓN INDEBIDA

Art. 2031.- El arrendador tendrá derecho para expeler al inquilino que empleare la casa o edificio en un objeto ilícito, o que teniendo facultad de subarrendar, subarriende a personas de notoria mala conducta, que, en este caso, podrán ser igualmente expelidas.

ARRENDAMIENTO DE CASA AMOBLADA

Art. 2032.- Si se arrienda una casa o aposento amoblado, se entenderá que el arriendo de los muebles es por el mismo tiempo que el edificio, a menos de estipulación contraria.

ANTICIPACIÓN DESAHUCIO

Art. 2034.- El desahucio, en los casos en que tenga lugar, deberá darse con anticipación de un período entero de los designados por la convención o la ley para el pago de la renta.

TERMINACIÓN POR MORA EN EL PAGO

Art. 2035.- La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.

Anexo C. Código de comercio

Un **código de comercio** es un conjunto sistematizado de normas de Derecho mercantil, es decir, un cuerpo legal que tiene por objeto regular las relaciones mercantiles.

En la actualidad, el Derecho mercantil se encuentra, en muchos casos, regulado no sólo en el código de comercio, sino en una serie de leyes especiales, debido al proceso denominado descodificador. Sin embargo, existe también cierta tendencia a redecodificar esas normativas especiales en un sólo cuerpo normativo o código.

El Derecho contenido en el código de comercio es un Derecho privado especial para las relaciones mercantiles, que busca adaptarse a las necesidades y dinamismo propio de las relaciones económicas. Por ello es una regulación especial para la cual el código civil representa la norma de Derecho común y aplicable supletoriamente.

Anexo D. Decreto 410 de 1971

TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.º_ Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas.

CAPITULO I

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO Y SU PROTECCIÓN LEGAL

El contrato de arrendamiento de vivienda comercial se rige por las normas del código de comercio, el cual en su **artículo 515** trata sobre los establecimientos de comercio y su protección legal, así: se entiende por establecimiento de comercio un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y destinarse al desarrollo de diversas actividades comerciales.

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

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

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

Art. 519.- Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos.

Art. 520.- En los casos previstos en los ordinales 2 y 3 del artículo 518, el propietario desahuciara al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente. Se pacta la renuncia al desahucio.

Art. 523.- El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación. La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.

Establecimiento de un modelo de contrato de arrendamiento, el cual cumple con toda la normatividad legal para la prestación del servicio de alojamiento familiar:

Anexo E. Contrato de arrendamiento de habitación amoblada para población universitaria

Lugar y fecha del contrato: Medellín,

ARRENDADOR:

ARRENDATARIO:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

NUMERO DE HUESPEDES:

PRECIO O CANON POR MES:

PERIODO DE PAGO: VER CLAUSULA ADICIONAL

TÉRMINO DE DURACIÓN:

FECHA DE INICIO:

FECHA DE TERMINACIÓN:

PRIMERA. OBJETO: EL **ARRENDADOR** concede en calidad de arrendamiento al **ARRENDATARIO** y éste toma en idéntica forma a aquél, el goce de un bien inmueble ubicado en Medellín, Antioquia, en la dirección _____, dotado de los servicios públicos domiciliarios como agua, energía, gas, Internet inalámbrico, alcantarillado; cuyo pago corresponde al **ARRENDADOR**. Además se entrega completamente amoblado, según inventario y avalúo que integra este contrato como Anexo I, firmado por las partes. Tendrá un servicio de aseo semanal. Tanto el inmueble como su dotación, se entregan en perfecto estado de conservación, y funcionamiento con todas sus instalaciones. **EL ARRENDATARIO**, al momento de restituir el inmueble deberá devolver todo en similar estado al recibido, salvo deterioros por uso y el transcurso del tiempo, caso contrario responderá por los daños y perjuicios, que involucran reparar lo averiado, reponer lo faltante. **EL**

ARRENDATARIO, faculta expresamente al **ARRENDADOR** para llenar los espacios en blanco del presente contrato, especialmente los linderos, incluidos en hoja adicional a este documento.

SEGUNDA. VIGENCIA: El término de duración del presente contrato es de treinta y un (31) días y una (1) noche, contados a partir del día ___ de ___ de 2.0__ , con entrega del inmueble el día ___ de ___ de 2.0__ .

TERCERA. PRORROGAS: El presente contrato termina por vencimiento del término estipulado, no obstante los contratantes de mutuo acuerdo podrán prorrogarlo por un término igual al inicialmente pactado, por un tiempo inferior o por un periodo superior, de lo cual se dejará constancia escrita.

CUARTA. DESTINACIÓN: **EL ARRENDATARIO** se obliga a usar la habitación únicamente para vivienda temporal.

QUINTA. PRECIO: El precio o canon de arrendamiento es la suma de: ___ ___ ___
___ ___ **MIL PESOS**, por cada mes, que **EL ARRENDATARIO**, pagará así:

VALOR TOTAL DEL CONTRATO: PESOS detallados
así: En el momento de hacer la entrega del inmueble.

VALOR GARANTIA DE RESERVA: Para garantizar la reserva del contrato el ARRENDATARIO cancelará el cincuenta por ciento (50%) del contrato, el día_____.

SALDO RESTANTE:

DEPÓSITO PARA DAÑOS O PERJUICIOS

PARÁGRAFO: Si el canon se cancela en cheque, el pago se considerará realizado cuando la entidad bancaria giradora efectúe el abono en la cuenta respectiva del **ARRENDADOR** o a nombre de la persona que ésta designe y sea presentado a tiempo.

SEXTA. DESTINACIÓN: La habitación objeto de este contrato será destinado por **EL ARRENDATARIO**, únicamente para **VIVIENDA TEMPORAL**, no pudiendo darle destinación diferente, cederlo, ni subarrendarlo en todo o parte, sin previo permiso escrito del **ARRENDADOR**, so pena de que éste a su arbitrio pueda dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de requerimientos, a los cuales renuncia **EL ARRENDATARIO**. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho al **ARRENDADOR** para exigir la entrega inmediata del inmueble y cobrarse a título de sanción el valor entregado por el **ARRENDATARIO** como depósito de daños y/o perjuicios que se habían consignado, sin perjuicio de otras acciones judiciales.

SÉPTIMA. RECIBO Y ESTADO: **EL ARRENDATARIO** declara que ha recibido el inmueble y los muebles y enseres objeto de este contrato en perfecto estado de conservación y funcionamiento, conforme al inventario que suscribe por separado y que se considera incorporado al mismo para todos los efectos legales, que se obliga a conservarlo en el estado de recibo y así lo restituirá al **ARRENDADOR** a la terminación del contrato, o cuando haya de cesar por alguna de las causas previstas, salvo el deterioro por paso del tiempo y uso legítimo.

OCTAVA. REPARACIONES Y MEJORAS: No podrá el **ARRENDATARIO**, realizar mejoras, ni cambios al inmueble, o cambiar chapas, claves o llaves del inmueble sin autorización escrita del **ARRENDADOR**.

NOVENA. SERVICIOS PÚBLICOS: El arrendamiento incluye los servicios de energía eléctrica, gas, acueducto, alcantarillado, arborización, recolección de basuras, teléfono, televisión por cable, banda ancha.

DÉCIMA. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES PARA EL ARRENDATARIO:

1. Restituir el inmueble en las condiciones que le fue entregado en desarrollo del contrato, a su vencimiento.
2. Utilizar el inmueble únicamente para la destinación descrita en este acuerdo de voluntades.
3. Destinar el inmueble para fines lícitos.
4. Pagar el canon de arrendamiento según lo estipulado.
5. No utilizar el inmueble para el ocultamiento de personas y/o objetos, guardar explosivos, elementos de uso privativo de las fuerzas militares, objetos con fines terroristas o al margen de la ley, elaboración, consumo, recepción y comercialización de estupefacientes y sustancias alucinógenas o que produzcan dependencia física psíquica, ni para la práctica de actividades que alteren el orden público, buenas costumbres, libertades individuales, práctica de cultos y ceremonias religiosas, satánicas, gnósticas, indígenas, Yagé, lectura cigarrillo, tabaco, tarot, baños, rezos, hechizos, conjuros, misas negras, católicas, velaciones, bailes públicos y privados, ni fiestas a entradas horas de la madrugada, atención a heridos en combate, combustión de esencias florales, herbales u homeópatas con ningún fin.
6. No realizar excavaciones en techos, pisos, paredes, muros ni cielos rasos.

7. No conectar artefactos de uso industrial en instalaciones y acometidas eléctricas e hidráulicas.
8. No realizar actividades que generen ruido o perjudiquen la tranquilidad de los vecinos.
9. No utilizar el inmueble con fines comerciales, venta o expendio de licores, mercancías y/o alimentos.
10. No utilizar el inmueble como oficina, empresa, ni transformarlo en local comercial, industrial, ni como sede gremial, política, sindical o comunitaria.
11. Tener mascotas.
12. Retirar del inmueble los muebles, enseres y electrodomésticos que se entregaron al momento de suscribir el contrato.
13. En caso de daño y/o pérdida total de los muebles, enseres y/o electrodomésticos, deberá informar de inmediato este hecho al **ARRENDADOR**.
14. No podrá contratar por su cuenta el arreglo o reparación de los elementos dañados.

DÉCIMA PRIMERA. CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** de cualquiera de las cláusulas de este contrato, lo constituirá en deudor del **ARRENDADOR** por una suma equivalente al **VALOR TOTAL** del contrato a título de pena, exigible inmediatamente sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de los demás derechos del **ARRENDADOR**.

El presente contrato constituye prueba sumaria plena para el cobro de esta pena, que podrá iniciarse ejecutivamente con la sola presentación de este contrato, el cual presta mérito ejecutivo por tratarse de una obligación clara, expresa y con fecha cierta de exigibilidad.

DÉCIMA SEGUNDA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al **ARRENDATARIO** y sus garantes, la cláusula penal, los arrendamientos que adeude, los daños y perjuicios ocasionados, así como cualquier otra suma de dinero a su cargo, para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda por **EL ARRENDADOR**, no podrá ser desvirtuada por **EL ARRENDATARIO**, sino con la presentación de los recibos de pago con nota de cancelación.

DÉCIMA TERCERA. REQUERIMIENTOS: **EL ARRENDATARIO**, renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del Código Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil, relativos a la constitución en mora, lo mismo que al derecho de retención que a cualquier título les confieran las leyes sobre el inmueble materia de este contrato.

DÉCIMA CUARTA. RETRACTO: Si el **ARRENDATARIO** desiste del contrato, tendrá derecho a cambiar de fecha sin exigir la devolución del dinero, siempre y cuando existan fechas disponibles para dicho cambio. Si fuere el **ARRENDADOR**, quien desistiere deberá devolver el dinero recibido, sin el pago de intereses.

DÉCIMA QUINTA. EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD: **EL ARRENDADOR** no asume responsabilidad alguna por accidentes, daños o perjuicios que **EL ARRENDATARIO** y/o personas a cargo, ocasionen a terceros o que puedan sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de partes del inmueble, o por culpa leve del **ARRENDADOR**, sus empleados o dependientes, por hurto, siniestros causados incendio, inundación o terrorismo, extravío de objetos, daños o eventualidades de cualquier naturaleza que puedan sobrevenir

en el inmueble arrendado, sea que en ellos intervenga o no la mano del hombre y se perjudique directa o indirectamente al **ARRENDATARIO**.

DÉCIMA SEXTA. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Vencido el término de duración del presente contrato, **EL ARRENDATARIO** deberá entregar el precitado inmueble al **ARRENDADOR** a su entera satisfacción, en la misma forma en la que lo recibió, aseado, sin desperdicios, ni basuras.

DÉCIMA SÉPTIMA. AUTORIZACIÓN: El **ARRENDATARIO**, autoriza expresamente al **ARRENDADOR** y a su eventual cesionario o subrogatario para que la información suministrada en el presente contrato, que tiene carácter estrictamente personal y comercial, sea consultada o verificada con terceras personas incluyendo bancos o bases de datos, igualmente para que sea usada y puesta en circulación con fines estrictamente comerciales. Autorizamos expresamente al **ARRENDADOR** para que en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas a través de este contrato, seamos reportados en el banco de datos de Fenalco, Precrédito, Datacrédito, Asobancaria, Aceam, Covinoc, Cifin u otra entidad que cumpla idéntica función.

DÉCIMA OCTAVA. GASTOS: **EL ARRENDATARIO**, cancelará por su cuenta los gastos que ocasionen el presente contrato y los de su prórroga o renovación, tales como elaboración del contrato, papel de seguridad, impuesto de timbre si hubiere lugar y otros.

CLAÚSULAS ADICIONALES:

PRIMERA: INTERESES. EL ARRENDATARIO y EL (LA) DEUDOR (A) SOLIDARIO (A) reconocerán al **ARRENDADOR** intereses por razón de

cualquier suma que lleguen a deber con ocasión de este contrato, de acuerdo al interés corriente bancario, Art. 111, Ley 510/99, el cual se liquidará conforme al certificado expedido por la Superintendencia Bancaria al momento de la causación de las respectivas obligaciones, desde el día en que las sumas sean exigibles y hasta la fecha del pago efectivo.

SEGUNDA: El inmueble arrendado será habitado por () personas (sin mascotas); sin otra limitación, salvo las impuestas por la autoridad pública competente y las descritas en las normas que regulan, adicionan o complementan la materia.

TERCERA EL ARRENDATARIO, podrá hacer el uso adecuado de las zonas comunes de la Copropiedad tales como:

CUARTA: EL ARRENDATARIO y EL (LA) DEUDOR (A) SOLIDARIO (A), nos permitimos manifestar que concientes, libres de coacción o apremio, voluntariamente leímos, comprendimos y estamos de acuerdo de contraer obligaciones civiles con **EL ARRENDADOR**, sobre la totalidad del presente acuerdo de voluntades; igualmente manifestamos que el **ARRENDADOR**, nos puso en conocimiento el contenido del presente contrato de arrendamiento para nuestro análisis previo y aceptación posterior mediante presentación personal e individual ante notario público con reconocimiento de firma y contenido.

Para constancia y en señal de aceptación, suscribimos el presente documento, en _____, a los ____ días del mes de _____ de dos mil _____ (201__).

Anexo F. Datos generales de Medellín

Datos de la ciudad: Fuente: Alcaldía de Medellín- Subsecretaría de Turismo

El Gobierno de Medellín se rige por la elección popular de Alcaldes por periodos de 4 años y el máximo órgano legislativo para el ámbito local es el cabildo municipal (Concejo de Medellín compuesto por 21 miembros de diversas corrientes políticas).

Alonso Salazar Jaramillo es el Alcalde elegido con la mayor votación popular desde que la figura democrática se instituyó con más de 270.000 votos en el 2006. Su periodo de gobierno se extiende de 2008 a 2011 orientado por el Plan de Desarrollo que recibe el nombre de Medellín Solidaria y Competitiva.

Este programa de gobierno hace parte de un proceso de construcción de ciudad que se consolida gracias a la continuidad de proyectos iniciados en la pasada administración de Sergio Fajardo Valderrama y que hoy muestran la transformación social, cultural, educativa y turística de Medellín.

Medellín se integra a un área metropolitana conformada por 9 municipios. Sus límites están definidos así:

Por el norte con: Bello, Copacabana y San Jerónimo

Por el sur con: Envigado, Itagüí, La Estrella y El Retiro

Por el oriente con: Guarne y Rionegro

Por el occidente con: Angelópolis, Ebéjico y Heliconia.

ASPECTOS GENERALES

Temperatura Promedio 24 ° C

Estimado de Población 2.221.392

Altura sobre el nivel del mar 1.479 metros

Voltaje corriente eléctrica 110.

Distribución político-administrativa

Comunas (Zona urbana): 16

Corregimientos (Zona rural): 5

Barrios (Urbanos oficiales): 249

Áreas Institucionales: 20

BREVE HISTORIA DE MEDELLÍN: ¿De dónde venimos?

La historia de Medellín se remonta al Siglo XVII cuando los habitantes del Valle de Aburra, liderados por los dueños de haciendas, a su vez mineros y comerciantes, realizaron las gestiones conducentes a la erección de la Nueva Villa en el sitio de Ana, como era conocida la quebrada Santa Elena. Con la fundación de esta villa se respondía a las políticas de la Corona Española de crear ciudades, lo cual coincidía con los intereses de sus habitantes que buscaban mayor autonomía para dirigir sus vidas y decidir sobre la complejidad de la vida ciudadana y el futuro de las nuevas generaciones, acorde con sus proyectos y necesidades. Por ello, el Cabildo de Santa Fe de Antioquia, capital de la provincia se mostró enemigo de la nueva ciudad.

El valle en donde hoy se asienta Medellín fue visto por los españoles por primera vez, en agosto de 1541. Venían en una expedición al mando de Jerónimo Luis Téjelo, quien a su vez obedecía órdenes del Mariscal Jorge Robledo, en búsqueda de tierras y riquezas de oro.

Habitado por indígenas de distinto carácter (Yamesíes, Niquías, Nutabes y Aburraes, según las crónicas), el valle les es propicio a los colonos ibéricos, en cabeza de Francisco Herrera y Campuzano, para fundar el 2 de marzo de 1616, la población de San Lorenzo de Aburrá en el sitio que hoy ocupa el Parque del Poblado. Una Cédula Real de la Reina Mariana de Austria, en 1674, le otorga el título de Villa y el 2 de noviembre de 1675 se establece la Villa de Nuestra Señora de la Candelaria de Medellín.

El Cabildo de Medellín defendió los intereses del comercio medellinense y de la Villa frente a los celos de Santa Fe de Antioquia, reguló la circulación de moneda, el mercado dominical, las pulperías, el aseo y ornato de la Villa, trazado de calles y otras de sana convivencia, con lo cual logró consolidar a Medellín como la principal ciudad comercial de la provincia Antioqueña. Gracias a este proceso, la Nueva Villa se convirtió en 1826 en la capital de Antioquia.

Durante todo el siglo XIX, la vida política, social y económica del país tuvo en esta comarca una referencia protagónica. Desde los años veinte y treinta del siglo XX, cuando todas sus mercancías entraban y salían por el Ferrocarril de Cisneros y el Río Magdalena, la ciudad era ya el principal centro industrial del país. Fue, entonces, famoso en Norteamérica y Europa, el Café Medellín que distribuía la American Coffee Corporation.

Las condiciones de la tierra, la manera delicada como se cultivaba y beneficiaba, la labor de escogencia y limpieza que le aplicaban los cultivadores antioqueños, hacían de éste el café suave de más calidad que se conocía en el mundo.

El Sector de la confección marcó el inicio de la industrialización en el valle de Aburrá, pero muy pronto se sumaron otros sectores tan diversos como el del vidrio, el calzado, los alimentos de consumo masivo, la siderurgia, el transporte aéreo, los electrodomésticos, la producción de bienes culturales, entre muchos otros. Medellín se convirtió poco a poco en la segunda ciudad del país, destacada en varios campos de la economía nacional.

Carácter de sus habitantes:

Se ha dicho que sus habitantes heredaron el carácter emprendedor de esos primeros colonos, que enfrentados a una topografía montañosa debieron trabajar con tesón para cumplir con las empresas que se proponían.

Ello hace que todo lo que proyecte el antioqueño tenga grandes dimensiones. La búsqueda de comunicación con el mundo exterior, por ejemplo, dio origen a importantes proyectos de ingeniería que aún hoy producen admiración y reconocimiento entre propios y visitantes.

Medellín es vibrante, vital y en pleno desarrollo, con una gran e intensa actividad comercial, industrial, cultural, religiosa, social y deportiva. Pero, al mismo tiempo, conserva cierto aire de la vida sencilla y familiar de los pueblos que conforman el departamento.

Muchas cosas están pasando en Medellín. Disminuimos los índices de violencia, recuperamos el sentido de la vida, pasamos del miedo a la esperanza y de la esperanza a la confianza.

El logro de este gran propósito requiere de la participación y el compromiso activo de todas las instancias del Estado, de la sociedad, y de todos y cada uno

de sus ciudadanos y ciudadanas; solo con este compromiso y con acciones concertadas se podrá avanzar en hacer de Medellín una ciudad más democrática, pacífica y gobernable, más incluyente y equitativa, más digna y sostenible, y más global y competitiva.

El pulso de Medellín no se detiene; palpita y vibra, como la vida...

ARRENDADOR

C.C.

ARRENDATARIO

C.C.

DEUDOR(A) SOLIDARIO(A)

CC.

Anexo G. Normas Técnicas Sectoriales, Formatos y Decreto