

**INFORME DE PRÁCTICAS**

**POR**

**PAULINA SANCHEZ MUÑOZ**

**DOCENTE**

**CAROLINA YEPES**

**UNIVERSIDAD CATOLICA LUIS AMIGO**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y CONTABLES**

**2024-01**

**MEDELLIN**

**TABLA DE CONTENIDO**

## Contenido

TABLA DE ILUSTRACIONES .....	4
INDICE DE TABLA.....	5
GLOSARIO .....	6
INTRODUCCION .....	7
HISTORIA .....	7
MISION .....	9
VISION.....	9
VALORES .....	9
CARGO DESEMPEÑADO.....	10
PERFIL DEL CARGO.....	12
OBJETIVOS DEL CARGO .....	12
ORGANIGRAMA .....	13
HERRAMIENTAS Y EQUIPOS PARA LA EJECUCION DEL TRABAJO .....	14
CONDICIONES DE TRABAJO .....	14
RIESGOS DEL CARGO .....	14
JUSTIFICACION .....	15
OBJETIVOS.....	17
OBJETIVO GENERAL.....	17
OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	17
RESUMEN EJECUTIVO.....	17
CONCLUSIONES.....	41

PROPUESTA DE VALOR .....	42
APORTE A MI FORMACION PERSONAL .....	45
APORTE A MI FORMACION PROFESIONAL.....	45
CONCLUSIONES.....	45
RECOMENDACIONES .....	46
Bibliografía .....	48

## TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 .....	13
Ilustración 2 .....	23
Ilustración 3 .....	24
Ilustración 4 .....	24
Ilustración 5 .....	25
Ilustración 6 .....	27
Ilustración 7 .....	28
Ilustración 8 .....	29
Ilustración 9 .....	30
Ilustración 10 .....	31
Ilustración 11 .....	33
Ilustración 12 .....	35
Ilustración 13 .....	35
Ilustración 14 .....	36
Ilustración 15 .....	36
Ilustración 16 .....	37
Ilustración 17 .....	38
Ilustración 18 .....	39
Ilustración 19 .....	43
Ilustración 20 .....	44

## INDICE DE TABLA

Tabla 1 .....	8
Tabla 2 .....	11

## GLOSARIO

- **ARRENDADOR:** Es una persona que posee un local comercial y lo alquila a otra persona o entidad.
- **ARRENDATARIO:** Es una persona o entidad que toma en alquiler un local comercial de otra persona.
- **CLAUSULA:** Condición específica que está incluida en un contrato de arrendamiento y que debe ser cumplida por las partes involucradas.
- **CONTRACTUAL:** Acuerdo legal que vincula a dos o más partes que establecen derechos y obligaciones específicos.
- **LEGALIZACION:** Proceso por el cual un documento se ajusta a las leyes y regulaciones pertinentes para que tengan validez legal.

## INTRODUCCION

El presente trabajo tiene como objetivo evidenciar la práctica profesional realizada en el pregrado de Negocios Internacionales en la Universidad Católica Luis Amigo. En este informe se describe las experiencias y aprendizajes obtenidos durante el periodo de prácticas realizado en tiendas D1 S.A.S.

En el presente informe se detalla las tareas realizadas, las experiencias y las lecciones aprendidas durante el proceso, tiene como objetivo principal recopilar la documentación requerida para una apertura comercial y revisar las leyes, decretos y reglamentos relacionados con la apertura comercial en la regional Antioquia Norte, a través de un análisis exhaustivo de estas normativas, se busca determinar su aplicabilidad y cumplimiento, asegurando que la nueva tienda pueda operar dentro del marco legal establecido.

Este informe se ha desarrollado con el objetivo de facilitar el establecimiento de nuevas tiendas en la regional Antioquia Norte, asegurando el cumplimiento de todas las normativas vigentes y proporcionando una guía clara a los propietarios de los términos pactados en la negociación mediante los contratos de arrendamiento.

## HISTORIA

### **EMPRESA D1 S.A.S**



Tabla 1

AÑO	SUCESO
25 de marzo 2009	Se crea la empresa D1 en la ciudad de Medellín.
31 de octubre 2009	Se inauguró la primera tienda D1 en el barrio San Pio de Itagüí, seguida de Buenos aires, la placita de flores, la América barrio parís y florida nueva.
2010	El D1 ya contaba con cerca de 50 tiendas en el Valle de aburra y Antioquia.
2011	Se incursiono en el eje cafetero y durante toda esa década extenderse a departamentos como, el Valle del Cauca, Caldas, Quindío, Risaralda, Cundinamarca y Bogotá.
2020	Tuvo una participación en la canasta de bienes de consumo masivo del 17% al cierre del 2020.
2021	Contaba con más de 1.600 tiendas a nivel nacional

2022	Tiene más de 2.000 tiendas en Colombia, distribuidas en 450 municipios de 28 departamentos.
------	---

(D1 TIENDAS, 2020)

## MISION

“Mejorar cada día más cerca a nuestros clientes con productos de calidad alta a precios muy bajos”. (D1 TIENDAS, 2021)

## VISION

“Ser el destino preferido del cliente donde estemos presentes, conociéndolo y poniéndolo en el centro; desarrollando propuestas de valor sostenible y eficiente para un mejor país”. (D1 TIENDAS, 2021)

## VALORES

- Orientación al cliente: comprender al cliente para satisfacer sus necesidades y expectativas.
- Innovación: con una constante innovación se pueden abrir mejores oportunidades en el mercado y con nuevas propuestas la empresa se puede expandir más.
- Ética: la ética desencadena diferentes valores como la integridad, el respeto, la honestidad, estos son pilares esenciales que debe tener un trabajador para poder llegar de buena manera a sus clientes.
- Eficiencia: este valor implica lograr los mejores resultados con el menor consumo de recursos, tiempo y esfuerzo.

- Trabajo en equipo: reconocer y respetar las habilidades y aportes tanto individuales como de la otra persona ayuda a que la empresa tenga un mejor rendimiento y éxito.

La compañía, ofrece diferentes beneficios a los practicantes, como, la ruta corporativa, esta facilita el desplazamiento hasta la empresa, la compañía también brinda una gran ventaja como el almuerzo y una maquina dispensadora de agua, el cual es bastante importante para el trabajador para poder cumplir su rutina de la mejor manera.

### CARGO DESEMPEÑADO

Hablaremos más a fondo del área expansión, esta área como es la encargada de expandir, de estar pendiente y lograr que se den nuevas aperturas de las tiendas, para que esto sea posible se lleva a cabo un largo proceso, empezando desde los scouts y las arquitectas que son los encargados de mirar y evaluar las condiciones de los predios donde se va construir la tienda

El cargo que se desempeña como practicante en el área de expansión en un horario laboral de 7am a 5pm, es apoyar diferentes actividades como, creación de contratos de las nuevas tiendas y subirlos a la plataforma de webdox, indexar facturas de arrendamiento a la plataforma onbase, hablar con los clientes para que hagan bien su facturación, hacer inscripción de diferentes contratistas que prestan servicios a la compañía, crear y montar órdenes de compra a la plataforma SAP todas estas actividades son importantes para el área porque ayudan a que la empresa tenga un debido control y pueda crecer más.

Antes de realizar las tareas mencionadas anteriormente, primero se tuvo una capacitación donde se profundizaba sobre las actividades que se debían realizar

Tabla 2

CAPACITACION	DESARROLLO
Elaboración de contratos	Se explicó cómo se debe realizar un contrato, empezando por tener toda la información necesaria, luego se procede a la plataforma de webdox donde está el paso a paso de la información que debe de ir allí.
Indexación de facturas de arrendamiento y órdenes de compra	En esta cesión se explicó detalladamente la aplicación Onbase es la principal para poder indexar facturas de arrendamiento y las órdenes de compra, el proceso es el mismo para las dos, solo cambia el código de identificación
Manejo de la plataforma SAP	En esta plataforma se pueden cumplir diferentes actividades como, montar órdenes de compra teniendo como base la cotización que envía el proveedor
Normas de liquidación	Las normas de liquidación se hacen en la plataforma SAP, estas normas son los activos que va necesitar la tienda y por medio de esta plataforma se hacen y se mandan para que sean despachadas la tienda correspondiente.

## PERFIL DEL CARGO

La persona que quiera desempeñar las tareas mencionadas anteriormente debe ser una persona que sea muy activa y dispuesta a resolver los diferentes retos que se presentan a la hora de realizar las labores, la persona debe saber trabajar en equipo, mantener la calma ante situaciones de estrés o trabajo bajo presión por ejemplo en los cierres de mes que el volumen de trabajo es bastante pesado.

Por otro lado, se debe tener un buen manejo en las herramientas ofimáticas especialmente en el Excel, ya que la mayoría de las actividades son de digitación en Excel, además se debe tener un buen manejo y control al manejar las plataformas de la empresa, como lo son onbase, SAP, webdox, entre otras.

## OBJETIVOS DEL CARGO

- Expandir la presencia geográfica de la empresa, abriendo nuevos mercados en regiones estratégicas.
- fortalecer la posición competitiva de la empresa a nivel nacional e internacional.
- Cumplir con las aperturas previstas en cada mes.

## ORGANIGRAMA

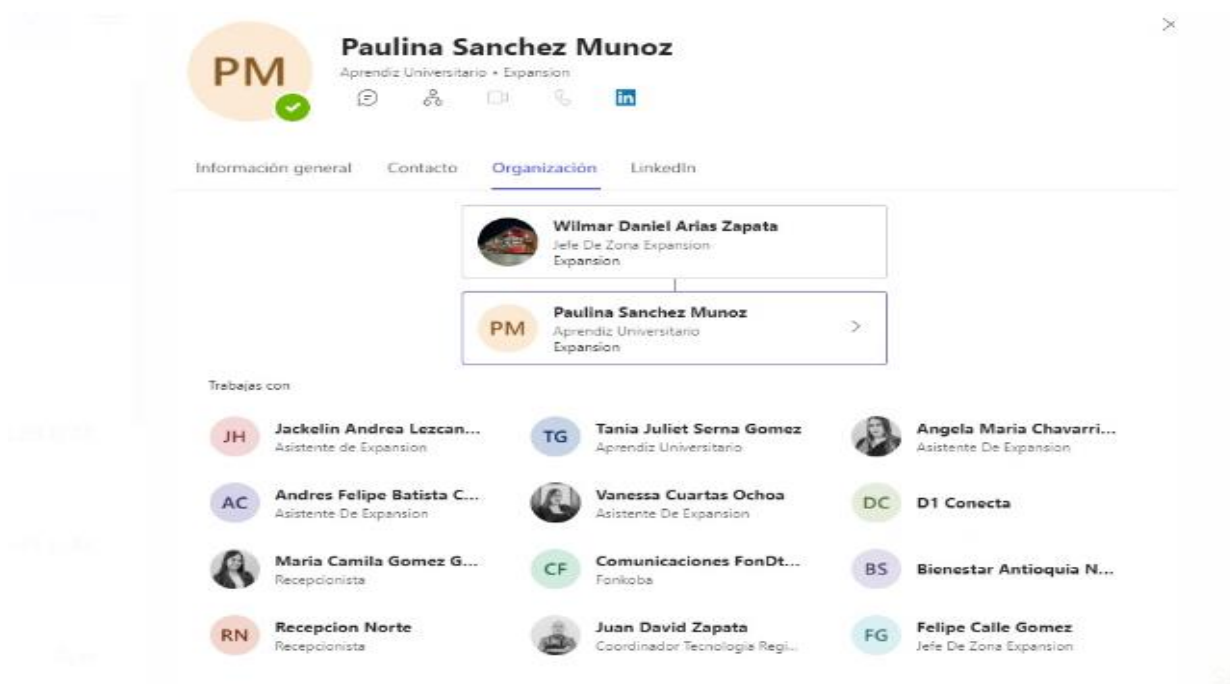


Ilustración 1

(teems, 2024)

Teniendo como base la imagen anterior se puede evidenciar la estructura de la empresa, empezando por el Gerente de expansión Wilmar Daniel Arias quien es el Jefe principal de las practicantes Paulina Sánchez y Tania Serna, siguiendo con la asistente de Ángela Chavarría, ella es la segunda Jefe de las practicantes, los otros asistentes de expansión Jackelin Lezcano apoya al equipo de expansión pero desde la cede de Cerete y Andrés Batista desde la cede Sur; por otro lado la asistente de mantenimiento Vanessa Cuartas es la encargada del mantenimiento en las tiendas y también es gran apoyo para el área de expansión.

Las otras personas como los jefes de zona, recepcionista, psicóloga, el área de bienestar, también son personal importante para la empresa y para el área de expansión, ya que entre todos se apoyan para las tareas que resultan en la compañía y el trabajo en equipo permite una mejor evolución en las labores realizadas

## HERRAMIENTAS Y EQUIPOS PARA LA EJECUCION DEL TRABAJO

Para realizar las tareas de manera adecuada, lo esencial que se necesita para cumplir las funciones es un escritorio, silla y el computador con acceso a todas las carpetas del área para poder estar actualizando la información de las tiendas.

Es necesario contar con un cuaderno para anotar el manejo de las plataformas, los pasos para realizar alguna tarea en específico, el objetivo del cuaderno es apuntar todo lo relevante que se puede olvidar.

El ambiente laboral es un aspecto importante, porque si hay un ambiente pesado el trabajo se convierte mas tedioso y puede quedar mal realizado, en cambio si hay un ambiente agradable donde todos se apoyen en las tareas asignadas, el trabajo es más ágil y eficiente, en este caso el ambiente laboral es muy agradable, todos los compañeros de la oficina son amables, respetuosos y dispuestos a resolver alguna duda o ayudar a un compañero si no sabe realizar alguna tarea.

## CONDICIONES DE TRABAJO

La empresa D1 ofrece diferentes beneficios a los practicantes, como, la ruta corporativa, esta facilita el desplazamiento hasta la empresa, la compañía también brinda una gran ventaja como el almuerzo y una maquina dispensadora de agua, el cual es bastante importante para el trabajador para poder cumplir su rutina de la mejor manera.

La compañía tiene diferentes áreas, comenzando en las tiendas hasta llegar a la parte administrativa, cada área es importante para que la empresa pueda seguir creciendo y siga expandiéndose aún más.

## RIESGOS DEL CARGO

- Se debe respetar la confidencialidad de la empresa, si se incumple el empleado recibe una sanción como la expulsión de la empresa.

- Informar de manera inmediata cuando haga falta dinero en algún presupuesto o cierre, en caso de no hacerlo es un delito y el empleado es expulsado de la compañía y se enfrenta a procesos judiciales.
- No consumir ningún tipo de drogas o licor en horario laboral y dentro la compañía, al incumplir el empleado es enviado a descargos y recibe una suspensión.

## JUSTIFICACION

Las posibilidades de realizar prácticas les brindan a los estudiantes la oportunidad de aplicar los conocimientos adquiridos en el aula a situaciones reales de trabajo, esto les permite desarrollar habilidades prácticas y ganar experiencia relevante para su futura carrera. Durante el proceso de prácticas, los estudiantes tienen la oportunidad de establecer conexiones profesionales valiosas dentro de la empresa y la industria en general, estas redes de contactos pueden ser fundamentales para el desarrollo profesional a futuro; para muchos estudiantes, las oportunidades de prácticas sirven como una puerta de entrada al mercado laboral. Al demostrar su valía durante las prácticas, muchos estudiantes tienen la posibilidad de ser contratados como empleados a tiempo completo una vez que completan sus estudios.

Las prácticas profesionales permiten identificar y reclutar talentos jóvenes con un buen potencial, que ayudan a contribuir al éxito de la empresa a largo plazo, al momento de la compañía ofrecer la experiencia práctica en un entorno laboral, se puede evaluar de una mejor manera la adaptabilidad, habilidades y potencial de crecimiento del estudiante y de esta manera ayudarle a crecer profesionalmente, ya que los estudiantes aportan nuevas ideas, enfoques innovadores y conocimientos actualizados al equipo de trabajo. Su participación en proyectos específicos puede generar nuevas soluciones y estrategias que impulsen la innovación en la empresa. Es por eso, que al asignar proyectos y responsabilidades a los estudiantes, se fomenta el liderazgo y la capacidad de gestión entre los empleados.

La regional Norte de la empresa D1 se encuentra ubicado en Girardota Antioquia, la compañía cuenta con múltiples áreas, destacadas por varios aspectos como, la ayuda que suministran al momento de cumplir con las estrategias de la organización, permitiendo el ingreso y buen desempeño del personal tanto nuevo como ya existente, lo cual ayuda a que la empresa tenga

una buena organización y mejor desempeño en las diferentes laborales, también se está al tanto de las aperturas y un buen mantenimiento en la tienda, lo cual es importante para que la empresa tenga un buen éxito.

Conocer el verdadero mundo laboral, es bastante importante, porque permite que la persona se familiarice con lo que es la cultura organizacional, las dinámicas, políticas del lugar de trabajo y también se puede conocer las expectativas profesionales de la persona. El D1 brinda muchas oportunidades a los estudiantes que requieren realizar sus prácticas, es una empresa que tiene un buen ambiente laboral, eso es algo muy importante, porque así el aprendizaje es más positivo, este aprendizaje también depende mucho del líder que se tenga a cargo, si esta persona sabe liderar y apoyar las actividades el proceso de aprendizaje es más exitoso y efectivo

Lo que se espera de un proceso de prácticas en una empresa, es aprender y adquirir conocimientos que enriquecen a la persona y le ayuda a crecer cada día mas tanto personalmente como profesionalmente, al ser esto posible se abren más oportunidades laborales ya que se tiene una mejor dominación de diferentes temas, plataformas que se usan cotidianamente.

Una de las ventajas significativa de las prácticas empresariales es tener la oportunidad de establecer contactos con profesionales y personas que están más preparadas y tienen un mayor mundo laboral, tener conexión con estas personas pueden ser fundamentales para futuras oportunidades de empleo, ya sea por recomendación o directamente, el lograr ser recomendado depende mucho de la persona, es decir, su comportamiento, su personalidad, su facilidad de integrarse con las personas, entre otros.

Otra de las ventajas de realizar las prácticas en una empresa, es que se puede explorar diferentes campos y áreas, esto ayuda a que la persona reconozca sus habilidades y fortalezas y también se incline por un área y ayuda a aclarar mejor las expectativas profesionales.

Como practicante a la empresa se puede aportar el esfuerzo, la dedicación y ser un colaborador comprometido y responsable, con una mentalidad enfocada en afrontar los diferentes retos y desafíos que se presenten a lo largo del proceso, siempre dispuesto a buscar nuevas formas de mejorar los procesos y generar valor; se debe aprovechar plenamente la oportunidad de obtener aprendizaje y crecimiento, para lograr hacer una contribución significativa al éxito a largo plazo de la empresa.

## OBJETIVOS

### OBJETIVO GENERAL

Revisar la documentación que exige la regional Antioquia norte de D1 S.A.S para las nuevas aperturas comerciales, para asegurar una correcta negociación y legalización de un contrato de arrendamiento.

### OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Revisar leyes, decretos, reglamentos relacionados con la apertura comercial en la regional Antioquia norte, con el fin de determinar su aplicabilidad y cumplimiento.
- Identificar los trámites administrativos requeridos para la apertura comercial en la regional Antioquia norte.
- Comprender los procedimientos y requisitos necesarios para iniciar operaciones comerciales de manera legal y conforme a las regulaciones establecidas.
- Analizar detalladamente los términos y condiciones estipulados en los contratos de arrendamiento

### INFORME EJECUTIVO

Cuando se proyecta la apertura de una nueva tienda, es muy importante realizar un profundo análisis del mercado para identificar las diferentes ubicaciones comerciales que ofrecen un alto potencial de tráfico de clientes. Esto puede incluir áreas con alta densidad poblacional, zonas comerciales establecidas o lugares con fácil acceso desde carreteras principales y transporte público.; una vez se tenga claro las ubicaciones comerciales ideales se inicia el proceso de negociación de los contratos de arrendamiento con los propietarios o arrendadores, esto implica discutir los términos y condiciones del arrendamiento, incluyendo la duración del contrato, el alquiler mensual, los costos adicionales (como gastos comunes y servicios públicos), las cláusulas de renovación y cualquier otra condición relevante que se pacte entre el arrendador y arrendatario, durante las negociaciones, se busca maximizar la

accesibilidad y conveniencia para los consumidores, lo que quiere decir que se puede llegar a negociar ubicaciones privilegiadas, asegurando un acceso directo desde la calle principal o garantizar la disponibilidad de estacionamiento cercano, si se logra tener una buena negociación, el objetivo final es llegar a un acuerdo de arrendamiento favorable, que maximicen los beneficios para la empresa y proporcionen una ubicación comercial óptima que cumpla con los criterios de accesibilidad y conveniencia para los consumidores.

Antes de realizar alguna negociación, se debe de pactar de manera clara las leyes, cláusulas y requisitos necesarios para que la negociación para la apertura de la tienda sea efectiva, al ser así la tienda nueva puede tener muchos beneficios, por ejemplo, superara el tope de las ventas, al tener todo legal, el cliente entrara tranquilamente a la tienda a comprar sus cosas, y de esta manera se está favoreciendo la tienda y el cliente. Al conocer y aplicar correctamente las leyes y regulaciones comerciales, se promueve la transparencia, la equidad y el respeto por los derechos laborales y ambientales. Esto no solo beneficia a la empresa al evitar riesgos legales, sino que también contribuye al bienestar de los trabajadores, al cuidado del medio ambiente y al desarrollo social en la región de Antioquia norte.

El proceso de apertura comercial en la regional Antioquia Norte implica una serie de trámites y procedimientos legales y administrativos que deben ser identificados y cumplidos adecuadamente. Esto incluye obtener las licencias, permisos, registros y cualquier otra documentación necesaria según la normativa vigente. Es esencial investigar y comprender los requisitos específicos relacionados con la ubicación propuesta para la tienda, así como también cumplir con las regulaciones locales y regionales relacionadas con zonificación, seguridad, salud ocupacional, entre otros aspectos. Si se realizan los trámites y procedimientos necesarios garantiza el cumplimiento legal y facilita el inicio de operaciones comerciales en la región de Antioquia Norte. Algunos de los requisitos esenciales para una apertura son:

- Registro único tributario (RUT): Es indispensable para las personas que realizan actividades económicas formales, como la apertura de una nueva empresa, según la DIAN el RUT se define de la siguiente manera:  
“El RUT, administrado por DIAN, constituye el mecanismo único para identificar, ubicar y clasificar a los sujetos de obligaciones administradas por la DIAN, así como aquellos que por disposición legal deban hacerlo o por decisión de la DIAN conforme con las normas legales y reglamentarias vigentes” (DIAN, 2024).

Por lo general, se requiere que todas las personas y empresas que realicen actividades económicas estén registradas en el sistema tributario y posean un número de RUT único que los identifique ante las autoridades fiscales.

- Licencia comercial: la licencia es un documento que certifica que una empresa o persona puede realizar actividades comerciales en determinada ubicación. Según las fuentes definen así definen la licencia de construcción

“Se trata de una acreditación que se le otorga al dueño del negocio en la que se le da permiso para realizar una actividad determinada en un local concreto” (tenerife, s.f.)

Es importante realizar una detallada revisión de este documento, ya que para abrir una nueva tienda debe decir de uso comercial, de lo contrario no será válido y retrocederá el proceso de la construcción de la obra.

En Colombia, la entidad encargada de otorgar la licencia comercial para construir en un lugar específico es la Alcaldía Municipal o Distrital correspondiente al lugar donde se planea la construcción. La Alcaldía es la autoridad local responsable de administrar y regular el desarrollo urbano y la construcción dentro de su jurisdicción.

“El trámite se realiza de forma presencial, la petición puede ser escrita o impresa, debe incluir datos del establecimiento de comercio que permitan identificarlo, información como nombre, NIT, matrícula mercantil y datos de contacto del propietario o su representante legal”. (Secretaría General, s.f.).

Como se mencionó anteriormente, el proceso para obtener una licencia comercial en Colombia generalmente implica presentar una solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal o la dependencia designada para este fin. Esta solicitud debe incluir una serie de documentos, como planos arquitectónicos, estudios de impacto ambiental, certificados de uso de suelo y otros requisitos específicos determinados por las regulaciones locales. Una vez que se presenta la solicitud, la entidad municipal revisará el cumplimiento de los requisitos y realizará las inspecciones necesarias para asegurarse de que el proyecto cumpla con las normativas de construcción, urbanismo y medio ambiente. Si todo está en orden, se otorgará la licencia comercial para llevar a cabo la construcción en el lugar especificado. Es importante tener en cuenta que los procedimientos y requisitos pueden variar ligeramente de una ciudad a otra en Colombia.

Los planos arquitectónicos son representaciones gráficas detalladas de un proyecto de construcción desde una perspectiva técnica y visual. Estos planos muestran dimensiones, distribución de espacios, ubicación de elementos estructurales, instalaciones eléctricas y

sanitarias, detalles de acabados, entre otros aspectos relevantes para la adecuada edificación, estos planos son importantes por varias razones:

1. Sirven como guía principal para los que realizaran la obra ya que proporcionan información precisa de cómo debe ser construida la estructura, incluyendo detalles específicos sobre materiales, medidas y ubicación de cada elemento.
2. Los planos permiten una comunicación clara y efectiva entre arquitectos, ingenieros, contratistas y otros profesionales involucrados en el proyecto. Todos pueden referirse a los mismos planos para entender el diseño y los requisitos de construcción.
3. Los planos proporcionan una representación visual del diseño arquitectónico. Esto permite a los clientes y a todas las partes interesadas comprender mejor cómo se verá la estructura una vez construida y realizar ajustes si es necesario.
4. Son fundamentales para calcular los costos de construcción. Proporcionan la información necesaria para realizar presupuestos detallados y precisos, lo que ayuda a evitar sorpresas y retrasos durante la ejecución del proyecto.

En resumen, los planos arquitectónicos son esenciales en el proceso de construcción porque proporcionan una guía detallada y precisa para la realización del proyecto, facilitan la comunicación entre los profesionales involucrados, ayudan en la visualización del diseño y permiten una estimación precisa de los costos.

- Uso de suelo: Se refiere a las regulaciones y restricciones establecidas por las autoridades locales o municipales que determinan cómo se puede utilizar un terreno o una propiedad dentro de un área específica.

“Es el dictamen escrito por medio del cual la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen”. (Platinoweb, 2017)

Las normas urbanísticas generales, son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como, actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, entre otras. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terreno y a sus constructores.

Estas normas urbanísticas están reglamentadas por el Decreto Nacional 879 de 1998, alguno de sus numerales es:

- 2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

2.3 La adopción de programas, proyectos y macro proyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.

2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macro proyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

(publica, s.f.)

Las normas urbanísticas son de gran importancia por varias razones:

1. Estas normas ayudan a organizar y planificar el crecimiento urbano de manera estructurada y sostenible. Establecen dónde se pueden ubicar las diferentes actividades, como viviendas, comercios, industrias y áreas verdes, con el fin de evitar la congestión.
2. Las normas urbanísticas del uso de suelo pueden incluir disposiciones para proteger áreas naturales, cuerpos de agua, ecosistemas frágiles y recursos naturales. Esto contribuye a la conservación del medio ambiente, la biodiversidad y la calidad de vida de los habitantes.
3. Estas normas garantizan que las construcciones se realicen de acuerdo con estándares de seguridad y habitabilidad. Esto incluye consideraciones como la resistencia sísmica, el acceso a servicios básicos como agua potable y saneamiento, la disponibilidad de infraestructura vial y de transporte público, y la prevención de riesgos naturales y ambientales

4. El cumplimiento de las normas urbanísticas puede contribuir a aumentar el valor de las propiedades al garantizar un entorno urbano ordenado, atractivo y funcional. Las áreas que cumplen con normativas de uso de suelo suelen ser más demandadas por inversores y residentes, lo que puede resultar en una mayor valorización de los inmuebles.
5. Las normas urbanísticas proporcionan un marco legal claro para el desarrollo y la gestión del territorio urbano. Esto ayuda a prevenir conflictos y disputas entre propietarios, desarrolladores y autoridades municipales, al establecer criterios objetivos y transparentes para la toma de decisiones relacionadas con el uso del suelo y la construcción.

En resumen, las normas urbanísticas del uso de suelo son fundamentales para promover un desarrollo urbano ordenado, seguro, sostenible y equitativo, que beneficie tanto a la población actual como a las generaciones futuras.

- Certificado de tradición y libertad (CTL): este documento proporciona información importante sobre la propiedad, como la historia de sus propietarios anteriores, hipotecas, embargos u otras restricciones legales que puedan existir sobre la misma.

“El CTL es un documento que contiene todo el historial del predio incluyendo el historial de propietarios ordenados cronológicamente junto con una descripción del mismo. Para obtenerlo debe tener el número de matrícula Inmobiliaria” (NOTARIA 68 DE BOGOTÁ, s.f.)

En este documento es de vital importancia, ya que por medio de este se identifica los antecedentes del propietario y si presenta algún inconveniente para el proceso de la apertura de la nueva tienda, en caso de estar todo en orden, se toma como referencia el número de la matrícula inmobiliaria, con esta se hará el resto del proceso.

A la hora de recopilar la información necesaria para una apertura, los tres (3) documentos mencionados anteriormente, son los más importantes para este proceso, porque por medio de estos se sabe si el lugar donde se construirá está autorizado, se conocerá los antecedentes del propietario, lo cual es muy importante para no tener ningún inconveniente de tipo legal. Estos documentos deben de ser enviados por el propietario de la nueva tienda, la empresa D1 realiza la certificación en SARLAFT, este es un procedimiento y control diseñado para identificar, evaluar, monitorear y gestionar los riesgos relacionados con el lavado de activos.

Realizar este SARLAFT es muy importante porque protege la organización de posibles sanciones legales; además con su número de documento de identidad se saca un informe de: la policía nacional, contraloría, procuraduría y registraduría, una vez realizado si el propietario no sale reportado en alguno de estos, se puede continuar de manera exitosa el proceso de la apertura, de lo contrario el proceso debe ser suspendido hasta que el propietario solucione su estatus legal; al hacer este estudio y evaluar cada detalle, se evidencia la transparencia de la empresa a la hora de hacer una negociación con un propietario.



*Ilustración 2*

(POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA, 2024)

En esta plataforma, se puede investigar los antecedentes judiciales que tenga una persona, la empresa D1 realiza esta consulta con cada propietario que se vincule con la compañía, con el fin de tener seguridad que es una persona que está al día legalmente.

The screenshot shows the GOV.CO website header with the logo and navigation menu. Below the header, there is a search bar and a navigation menu with links: Inicio, Transparencia y acceso información pública, Atención y Servicios a la ciudadanía, Participa, Procuraduría, Sala de Prensa, and De Interés. The main content area is titled 'Consulta de antecedentes' and contains the following text: 'Permite consultar los antecedentes disciplinarios, penales, contractuales, fiscales y de pérdida de investidura con solo digitar el número de identificación de la persona natural o jurídica.' Below this text, there is a form with two input fields: 'Tipo de Identificación:' with a dropdown menu showing 'Seleccione...' and 'Número Identificación:' with a text input field. There is also a link that says '¿Cuanto es 3 + 2?' and a 'Consultar' button.

### Ilustración 3

(PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN, 2013)

Este certificado suele contener detalles sobre si la persona ha sido objeto de investigaciones disciplinarias, si ha sido sancionada por faltas éticas o disciplinarias en el ejercicio de funciones públicas, y cualquier otra información relacionada con su conducta en el ámbito público.

## Certificado Antecedentes Fiscales Persona Jurídica

The screenshot shows a form titled 'Certificado Para Persona Juridica'. The form contains the following text: 'Complete la siguiente información para generar el certificado. Digite el Número incluyendo el dígito de verificación, sin puntos ni guión.' Below this text, there is a text input field labeled 'Número de Identificación: \*'. Below the input field, there is a text input field with the text 'Para continuar haga clic sobre el siguiente recuadro:'. Below this text, there is a reCAPTCHA widget with the text 'No soy un robot' and a 'reCAPTCHA' logo. Below the reCAPTCHA widget, there is a 'Buscar' button.

### Ilustración 4

(CONTRALORÍA GENERAL DE LA NACIÓN, 2019).

Este certificado proporciona información relevante sobre la situación fiscal y de control fiscal de una entidad pública o de una persona, lo cual permite demostrar la solidez fiscal de una entidad pública o privada.

14 de Mayo de 2024 [Descargar Manual de Usuario](#)

Ingrese su número de Identificación

Ingrese Fecha de expedición de su documento

Ingrese el código que ve en la imagen

LANAY

[Regresar](#) [Continuar](#)

*Ilustración 5*

(REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL, 2022)

Este certificado proporciona información relevante sobre el estado civil y la situación electoral de una persona. Algunos de los elementos que puede arrojar este certificado son:

- Estado civil: Detalles sobre el estado civil de la persona, incluyendo si está soltero, casado, divorciado, viudo u otro estado civil reconocido por la ley colombiana.
- Registro civil: Información sobre los registros civiles de nacimiento, matrimonio, unión marital de hecho, divorcio o defunción de la persona, según corresponda.
- Cédula de ciudadanía: Verificación del número de cédula de ciudadanía y otros datos de identificación de la persona.

Este certificado puede ser requerido en diversas situaciones, como trámites legales, procesos de contratación, solicitud de visas u otros trámites administrativos que requieran verificar el estado civil o la situación electoral de una persona en Colombia.

Las plataformas mencionadas y detalladas anteriormente, son las principales que usa la compañía D1 S.AS, para revisar la situación legal de los propietarios y contratistas que se vinculan en la empresa.

Aparte de toda la documentación mencionada anteriormente, el propietario del local debe vincularse con la empresa mediante una plataforma llamada VALOREM, es una plataforma interna de tiendas D1, su finalidad es vincular con la empresa los propietarios de las aperturas comerciales, con el número de documento o RUT se puede realizar la diligencia del formulario para la vinculación del propietario, cuando esto se hace se le envía un link al propietario, donde el deberá adjuntar unos documentos como su RUT, cámara de comercio, certificación bancaria y otros documentos, esto con el fin de llevar un control de sus datos; además por medio de esta plataforma también se puede determinar su porcentaje en las retenciones, es decir, si tiene rete-fuente, rete-Ica, entre otros, esto es importante realizarlo para realizar de manera correcta su pago de arrendamiento.

- Rete-fuente: Es un mecanismo donde el estado pretende recaudar legalmente ciertos impuestos.

Artículo 367 del Estatuto tributario, finalidad de la retención en la fuente: “La retención en la fuente tiene por objeto conseguir en forma gradual que el impuesto se recaude en lo posible dentro del mismo ejercicio gravable en que se cause” (Actualicese, 2023).

La retención en la fuente es fundamental para el funcionamiento eficiente del sistema tributario, ya que garantiza la recaudación oportuna y completa de impuestos, promueve el cumplimiento tributario y distribuye equitativamente la carga fiscal.

- Rete-Ica: (Retención de industria y comercio), no es un impuesto como tal, se entiende como el recaudo anticipado del impuesto de la industria y comercio ICA.

El Rete-Ica se puede encontrar en las oficinas de impuestos nacionales, departamentales y municipales de cada secretaría de hacienda o en la oficina de la alcaldía municipal.

Se debe tener en cuenta que el Rete-Ica no se le aplica al propietario sino al municipio donde tenga ubicado su local, las tarifas pueden variar, por ejemplo, en la ciudad de Medellín esta es la tarifa del Rete-Ica

### Tarifa de Reteica en Medellín

Existe una tarifa única del 2 % para todas las actividades sobre la base de retención. Medellín tiene la figura de la autorretención, que es igual al 100% de la tarifa de Ica.

#### *Ilustración 6*

(GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA, 2024).

Con esta tarifa es más fácil y rápido determinar cuál es el valor que se le debe descontar al propietario del Rete-Ica, se toma en cuenta su canon de arrendamiento y se multiplica por la tarifa establecida.

El Rete-Ica es importante porque contribuye significativamente a la recaudación de ingresos municipales, permite un mejor control y fiscalización de las actividades económicas locales.

En resumen, el Rete-Ica y la Rete-fuente son importantes porque son fundamentales para la recaudación de ingresos, el control fiscal, la equidad tributaria, el financiamiento de servicios públicos y programas sociales, y la promoción del desarrollo económico y social en Colombia, tanto a nivel municipal como nacional.

Continuando con lo mencionado anteriormente, es importante tener en cuenta la plataforma VALOREM, ya que por medio de esta se hace la inscripción de propietarios, proveedores y contratistas.

Después de haber revisado todo lo relacionado con los procedimientos legales y normativos alrededor de las contrataciones se hace una identificación de los pasos administrativos dentro de la compañía para lograr una contratación exitosa.

Como paso principal les corresponde a los scouts, ellos son los encargados de encontrar el predio donde se va a construir el local del D1, cuando el predio cumple con los requisitos, los scouts proceden a recoger la documentación acompañada del propietario, el cual es el encargado de suministrarle los documentos al scout.

Para que el proceso de recolección de los documentos sea más fácil, se tiene en cuenta un check list, este le sirve a los scouts como guía para que no se olvide de solicitar ningún documento.



DOCUMENTOS DEL PREDIO	ESTADO	OBSERVACIONES
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	PENDIENTE	
LICENCIA DE CONSTRUCCION	PENDIENTE	
PLANOS	PENDIENTE	
CERTIFICADO USO DE SUELOS	PENDIENTE	
DOCUMENTOS DEL PROPIETARIO	PENDIENTE	
CAMARA DE COMERCIO	PENDIENTE	
CERTIFICACION BANCARIA	PENDIENTE	
CEDULA DEL ARRENDADOR	PENDIENTE	
RUT PROPIETARIO	PENDIENTE	
BPMco	PENDIENTE	

*Ilustración 7*

Como se evidencia en la imagen anterior, el check list cuenta con dos partes:

- La primera parte, están los documentos del predio que son fundamentales para la apertura de una tienda, el propietario y el scout deben adquirir estos documentos en las entidades autorizadas que hacen el trámite de estos.
- La otra parte del check list está compuesta por los datos del propietario, estos deben de ser revisados cuidadosamente, porque se debe verificar que todos si estén a nombre de la persona que será el propietario de la tienda.


Una vez el scout tiene los documentos, procede a enviarla al área de expansión, en esta área se encargan de revisar detalladamente cada documento, teniendo presente aspectos como:

- Vigencia del documento, tiene que estar actualizado no mayor a 30 días.
- Verificar que en los documentos aparezca el nombre del que será el propietario de la tienda, en caso de no aparecer se devuelve el documento y se pide la información de la persona que aparece en este.

- Observar que, en los documentos, en especial en la licencia de construcción se apruebe que el predio es de uso comercial, es decir que se puede construir la tienda sin ningún problema

Los aspectos anteriores, son los más importantes a tener en cuenta cuando se realiza esta revisión.

El área de expansión, a la hora de realizar la revisión de los documentos, también tiene en cuenta el check list mencionado anteriormente, a medida que se revisa cada uno, se coloca si todo está bien, está pendiente o solo es actualizar, y se coloca la observación, por ejemplo, el documento debe ser no mayor a 30 días, no concuerdan los datos del propietario, entre otras.




DOCUMENTOS DEL PREDIO	ESTADO	OBSERVACIONES
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	OK	
LICENCIA DE CONSTRUCCION	ACTUALIZAR	En el documento no se evidencia que diga de uso comercial
PLANOS	PENDIENTE	
CERTIFICADO USO DE SUELOS	OK	
<b>DOCUMENTOS DEL PROPIETARIO</b>	PENDIENTE	
CAMARA DE COMERCIO	PENDIENTE	
CERTIFICACION BANCARIA	OK	
CEDULA DEL ARRENDADOR	OK	
RUT PROPIETARIO	ACTUALIZAR	Debe estar vigente, no mayor a 30 dias
BPMco	PENDIENTE	Falta vincular por la empresa

*Ilustración 8*

El tener este check list actualizado permite llevar un mejor control a la hora de recibir la documentación necesaria, porque al solo mirarlo se sabe que está pendiente por entregar. De esta manera, cuando el área de expansión actualiza el check list lo devuelve al scout

indicándole que hace falta y especificando porque se devolvió un documento o simplemente recordándole que lo debe de enviar correctamente.

Luego de que el check list este completado en su totalidad, es decir de esta manera:



DOCUMENTOS DEL PREDIO	ESTADO	OBSERVACIONES
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	OK	
LICENCIA DE CONSTRUCCION	OK	
PLANOS	OK	
CERTIFICADO USO DE SUELOS	OK	
<b>DOCUMENTOS DEL PROPIETARIO</b>	OK	
CAMARA DE COMERCIO	OK	
CERTIFICACION BANCARIA	OK	
CEDULA DEL ARRENDADOR	OK	
RUT PROPIETARIO	OK	
BPMco	OK	

#### *Ilustración 9*

El paso a seguir es enviárselo al director de la regional Antioquia Norte, el cual su función es hacer una pequeña revisión de todos los documentos pedidos en el check list, si están correctamente y los aprueba se puede seguir con la apertura de la tienda, con su aprobación se puede continuar exitosamente el proceso de la apertura, en caso especial que no dé su aprobación se debe suspender el proceso o buscar una solución para no retroceder por completo en la apertura de la tienda.

Es importante tener en cuenta el último requisito que se pide en el check list que es el VALOREM o también llamado BPMco, este se realiza mediante una plataforma interna de la empresa llamada VALOREM, el cual es un documento muy importante para que se haga efectiva el proceso de apertura.

A continuación, se detallara el uso y pasos para usar debidamente esta plataforma.

VALOREM, es una plataforma interna de tiendas D1, esta facilita el acceso a datos básicos que el propietario adjunto en esta plataforma, lo cual ayuda agilizar procesos que requieran de su documentación.

Es por eso que esta plataforma está diseñada para agilizar el proceso de vinculación entre los propietarios de los locales comerciales y la empresa, asegurando una gestión eficiente y transparente.

Autenticación

 VALOREM

 Ingrese su documento de identidad o Correo

 Contraseña

[¿Olvidó su contraseña?](#)

Sistema de Gestión de Procesos - BPMCo S.A.S.  
www.bpmco.co  
Chrome 124

*Ilustración 10*

(VALOREM, 2024).

Esta plataforma llamada VALOREM, sirve para vincular al propietario de la tienda que se abrirá prontamente, para que el proceso quede bien se debe realizar unos pasos:

1. Se realiza la vinculación del tercero, llenando un formulario con datos básicos del propietario, como; si es persona natural o jurídica, su NIT o Cedula y su correo electrónico y numero de contacto.
2. Luego de realizar la vinculación, se le envía un link al correo al correo del propietario, se le explica que debe diligenciarlo con los documentos que se le piden.
3. El propietario debe diligenciar el link enviado, adjuntando varios documentos actualizados, no pueden ser mayor a 30 días, documentos como; el RUT, certificación bancaria, cámara de comercio y balance financiero, esto con el fin de llevar un control de los datos del propietario y tenerlos a la mano cuando se necesiten.
4. Cuando el propietario llena el link, se revisa los documentos adjuntados y si están correctos se puede pasar al siguiente paso.
5. El último paso para que la vinculación sea exitosa, el proceso lo debe revisar el oficial de cumplimiento, la función de este, es revisar los procesos anteriores, es decir, que el propietario haya diligenciado bien el link con todos los documentos solicitados, de no estar correcto, el oficial de cumplimiento puede retornar el proceso al propietario hasta que el adjunte la información correcta.

6. Cuando el VALOREM o también llamado BPMco este 100% se evidencia de esta manera:

Actividad	Inicio	Fin	Dias	%	Encargado	Febrero, 2024				
						18 Feb - 24 Fe		19 Feb - 25 Feb		
						Dom	Lun	Mar	Mié	Jue
163920.Vinculación de Terceros	19/02/2024	21/02/2024	3							
<input type="checkbox"/> 466037.Solicitar vinculacion Te	19/02/2024	19/02/2024	1	100%	(ANGELA MARÍA CHAVARRIA)					
<input type="checkbox"/> 466038.Registrar Tercero	19/02/2024	20/02/2024	1	100%	CLAUDIAPCADAVIDG@GMAIL.C					
<input type="checkbox"/> 466240.Revisar Tercero	19/02/2024	20/02/2024	1	100%	ANGELA MARÍA CHAVARRIA					
<input type="checkbox"/> 466396.Validar Oficial de Cumpl	20/02/2024	21/02/2024	2	0%	JUAN CAMILO CHICAIZA					

Ilustración 11

(Valorem, 2024).

Cuando el proceso se evidencia así, es porque ya paso por todas las personas encargadas y quiere decir que no hay ningún inconveniente con la persona vinculada, esta plataforma permite tener los datos actualizados de los propietarios, ya que cada año se les renueva el link y deben de adjuntar los documentos mencionados anteriormente debidamente actualizados.

Es importante tener en cuenta que, la ley 1801 de 2016, conocida como el nuevo código de policía contempla una serie de requisitos para que un establecimiento al público pueda funcionar, incluso si todavía no está aperturado.

El artículo 87 de ley 1801 contempla una serie de requisitos que se deben cumplir previamente a la apertura comercial del establecimiento de comercio, que son:

- 0.1 Las normas referentes al uso del suelo, destinación o finalidad para la que fue construida la edificación y su ubicación.
- 0.2 Mantener vigente la matrícula mercantil de la Cámara de Comercio de la respectiva jurisdicción donde se desarrolle la actividad.

- 0.3 La comunicación de la apertura del establecimiento, al comandante de estación o subestación de Policía del lugar donde funciona el mismo, por el medio más expedito o idóneo, que para tal efecto establezca la Policía Nacional
- 0.4 Para la comercialización de equipos terminales móviles se deberá contar con el permiso o autorización expedido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones o su delegado.

(Gerencie , 2023).

Es importante tener en cuenta la prohibición de desarrollar una actividad económica/comercial distinta a la registrada en la cámara de comercio, por lo tanto, se debe poner mayor atención a la hora de registrar las actividades que se pretenden desarrollar en el establecimiento de comercio.

Luego de tener toda la documentación en orden, se procede a realizar el contrato de arrendamiento, este es muy importante, porque en este quedara reflejado la negociación que se realizó con el propietario, es decir se podrá evidenciar múltiples cláusulas como, el canon de arrendamiento, duración del contrato, penalidad por incumplimiento del contrato, entre otras. El tener claro estas cláusulas de arrendamiento trae varios beneficios tanto para el arrendador como para el arrendatario, se genera una buena claridad y comprensión, ya que las cláusulas detalladas en el contrato proporcionan claridad sobre los términos y condiciones del acuerdo, lo cual evita malos entendidos entre ambas partes; adicional a esto las cláusulas que están bien redactadas pueden proteger los intereses legales de ambas partes al establecer los derechos y responsabilidades específicos.

Las cláusulas de arrendamiento son componentes esenciales de cualquier contrato de arrendamiento, además son muy importantes porque proporcionan un marco legal claro, que ayuda a proteger los intereses tanto del arrendador como del arrendatario, al especificar cláusulas como, el canon de arrendamiento y duración del contrato, ayuda a evitar malentendidos y disputas.

La cláusula de flexibilidad en los contratos es de gran importancia, porque facilita ajustar ciertos aspectos del acuerdo como los términos de pago, condiciones de renovación, uso del espacio arrendado, es decir si en algún momento se quiere ampliar el local el área

cambiaría y se tendría que estipular en el contrato teniendo en cuenta la anterior, esto es posible si ambas partes llegan a un acuerdo.

A la hora de firmar un contrato, es muy importante revisar todas las cláusulas que están estipuladas en el contrato de arrendamiento, si no se analizan se corre el riesgo de perder beneficios y en un futuro puede salir perjudicado; en la compañía D1 se han presentado casos de propietarios que al leer el modelo final del contrato, deciden a última hora no firmar, sea porque hubo una cláusula que decía lo contrario a lo que se pactó en la negociación o porque hubo un error en digitación, pueden haber muchos problemas que impiden la firma de dicho contrato; pero también se han presentado casos en los que el propietario al leer el contrato y está de acuerdo con lo que está pactado en este, firma de inmediato y al hacerlo se puede llevar a cabo la construcción de la obra.  
(TIENDAS D1 SAS, 2024).

**CUARTA. - PRECIO, FORMA DE PAGO, OPORTUNIDAD, LUGAR E INSTRUCCIONES DE PAGO:** El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el Canon en las siguientes condiciones:

- 4.1.** El ARRENDATARIO pagará, por anticipado, a título de Canon, la suma de **DIEZ MILLONES CINCUENTA MIL pesos colombianos (COP\$ 10.050.000)**, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA). El monto aquí indicado es la única contraprestación que el ARRENDATARIO deberá pagar al ARRENDADOR en desarrollo del presente Contrato.

*Ilustración 12*

Esta cláusula es muy importante, porque en esta se pacta el canon de arrendamiento que se le pagará al propietario, es esencial tener claro este valor para evitar inconvenientes más adelante entre ambas partes.

**QUINTA. - TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO:** Las Partes acuerdan que el término de duración del presente Contrato será de diez (10) años contados a partir de la firma del Acta de Entrega del Local por parte del ARRENDATARIO, sin perjuicio de las facultades de terminación anticipada pactadas en este Contrato en favor del ARRENDATARIO. Por lo anterior, el término se reputa forzoso para el ARRENDADOR y voluntario para el ARRENDATARIO.

*Ilustración 13*

(TIENDAS D1 SAS, 2024).

La cláusula de terminación del contrato, es muy importante porque da a entender por cuanto tiempo el propietario arrendara el local a la compañía, en la mayoría de los casos es por 5 años, pero hay casos especiales que pueden llegar a un acuerdo de 10 o 7 años.

Hay otras cláusulas que se deben de tener en cuenta como lo son:

**NOVENA. - ENTREGA DEL LOCAL:** El ARRENDADOR se obliga a hacer entrega al ARRENDATARIO del Local objeto de este Contrato el 28/02/2024, con el fin de que el ARRENDATARIO adelante las obras de adecuación que sean necesarias para su operación en el Local. En la Fecha de Entrega efectiva del Local, las Partes suscribirán la respectiva Acta de Entrega del Local.

(TIENDAS D1 , 2024)

*Ilustración 14*

Esta cláusula es importante porque establece cuando debe de ser entregada la nueva tienda y además se establecen las condiciones en que se entrega el local, esto con el fin de evitar algún tipo de conflicto o mal entendido entre las partes.

Esta cláusula también está relacionada con garantías, es decir, con la devolución de depósitos de garantía, al terminar un contrato, se compara el estado del local con el estado inicial, es decir, cuando se hizo la entrega para su apertura, esto permite identificar si hay algún tipo de daños que deban de ser reparados por el arrendador o arrendatario.

La cláusula de entrega del local en un contrato de arrendamiento es vital para proteger los intereses de ambas partes es decir del arrendador y arrendatario, asegurando transparencia y equidad en la relación contractual, evitando conflictos a largo plazo sobre el estado y uso del local.

**DECIMONOVENA.- ESTABILIDAD ESTRUCTURAL:** El ARRENDADOR es responsable de la estabilidad estructural del Local y responderá por los daños y perjuicios ocasionados a terceros, al Local, a los productos y a los empleados del ARRENDATARIO, cuando dichos perjuicios sean derivados de vicios de la construcción y estabilidad del Local, o cualquier otra causa imputable a aquél.

*Ilustración 15*

(TIENDAS D1, 2024)

Pactar una cláusula de estabilidad estructural en el contrato de arrendamiento es importante porque, garantiza que el local arrendado esta estructuralmente seguro para su uso y ocupación,

esto es importante para proteger la seguridad de los trabajadores y de los clientes que ingresen a la tienda, además, define claramente las responsabilidades del propietario en cuanto al mantenimiento y reparación de la estructura del local, esto puede incluir las paredes, techos y otras partes esenciales que aseguran la estabilidad del local, evitando que haya algún tipo de daños.

Esta cláusula es de vital importancia en el contrato de arrendamiento porque asegura la seguridad y funcionalidad del local, protegiendo a las personas que lo ocupan, en este caso a los empleados y a los clientes, de esta manera se garantiza un entorno seguro y adecuado para su funcionamiento.

**UNDÉCIMA. - REPARACIONES Y MEJORAS:** El ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO para realizar la construcción, alteración o adición de las mejoras requeridas para la puesta en funcionamiento del Establecimiento y la adecuación del Local, en cualquier tiempo, siempre que las mismas no afecten la estabilidad del Local.

Serán de cargo del ARRENDADOR las mejoras necesarias y del ARRENDATARIO las mejoras locativas.

El ARRENDATARIO podrá realizar las reparaciones necesarias no locativas en el Local Comercial, siempre y cuando el ARRENDADOR no las realice dentro de los veinticuatro (24) horas calendario siguientes a la notificación sobre su existencia, estando el ARRENDADOR obligado a rembolsar su importe al ARRENDATARIO, o éste facultado para descontarlas del Canon mensual, siempre que éste no las hubiere causado y que el cobro correspondiente esté debidamente sustentado con los recibos y facturas respectivos, para lo cual el presente Contrato es autorización suficiente para el ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO se entiende debidamente autorizado por el ARRENDADOR para realizar el descuento del Canon correspondiente a las sumas pagadas para realizar las reparaciones necesarias en el Local.

*Ilustración 16*

(TIENDAS D1, 2024)

En esta cláusula se establece claramente quien es el responsable de las reparaciones y el mantenimiento del local, esto incluye reparaciones menores que corresponden al tema de la electricidad y a reparaciones mayores como el techo y la estructura, esta claridad ayuda a prevenir conflictos entre el arrendador y el arrendatario.

Adicionalmente, esta cláusula proporciona un mecanismo claro para la solicitud y realización de las reparaciones, esto facilita una respuesta rápida a problemas que puedan surgir, minimizando el tiempo de inactividad o inconveniencia para la tienda.

La cláusula de las reparaciones y mejoras es esencial para definir las obligaciones y derechos de ambas partes, es decir del arrendador y el arrendatario, asegurando el mantenimiento adecuado del inmueble, previniendo conflictos y garantizando que el local se mantenga en condiciones óptimas de uso y atraiga a los clientes.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- CLÁUSULA PENAL:** En el evento que se presente una causal para la terminación anticipada del Contrato originada en cualquier hecho imputable al ARRENDADOR, el ARRENDADOR pagará al ARRENDATARIO una suma equivalente a seis (6) Cánones Fijos por cada año que falte para la terminación del Contrato, suma que se causará a favor del ARRENDATARIO, sin necesidad de declaración judicial, a título de pena y sin perjuicio del derecho a reclamar la indemnización plena de perjuicios y las inversiones que el ARRENDATARIO haya realizado para la adecuación del Local y puesta en marcha del establecimiento de comercio, y de los demás derechos y acciones establecidos en el Contrato o la ley. Para todos los efectos legales, el presente Documento prestará mérito ejecutivo en los términos de ley.

*Ilustración 17*

(TIENDAS D1, 2024)

Esta cláusula proporciona claridad sobre las consecuencias del incumplimiento del contrato de arrendamiento, ambas partes tienen conocimiento de cuál será la penalización en caso de incumplir algunos términos del contrato de arrendamiento, lo cual reduce el riesgo de tener disputas legales.

Sin embargo, en esta cláusula se facilita la resolución rápida de problemas sin necesidad de largos procesos judiciales, al tener estipulada una penalidad, se puede evitar la necesidad de demostrar daños y perjuicios específicos, el cual permite realizar de manera más ágil el proceso de reclamación.

La cláusula penal en un contrato de arrendamiento es una herramienta esencial para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, proporcionando una estructura clara y entendible para manejar incumplimientos, pero también protege los intereses de ambas partes y evita conflictos prolongados.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. - CONFIDENCIALIDAD:** Para efectos del presente Contrato, se considera confidencial y reservada toda la información técnica, comercial o financiera que sea entregada por cualquiera de las Partes a la otra para la negociación, desarrollo o ejecución del contrato. El ARRENDADOR, queda obligado a no revelar tal información y no suministrar a terceros el contenido de la misma, así como a garantizar que sus representantes, contratistas, asesores, accionistas, socios, empleados o dependientes no revelen esta información sin el consentimiento previo y escrito del ARRENDATARIO.

*Ilustración 18*

(TIENDAS D1, 2024)

Esta cláusula es una de las más importantes en un contrato de arrendamiento por varias razones:

- Garantiza que cualquier información confidencial compartida entre ambas partes, es decir, entre el arrendador y arrendatario se mantenga privada.
- Asegura la privacidad de las operaciones y actividades de ambas partes, por ejemplo, proteger las estrategias comerciales, clientes o detalles operativos de la competencia.
- Fomenta un ambiente de confianza entre el arrendador y el arrendatario, el saber que la información confidencial estará protegida puede facilitar una relación más abierta y colaborativa.
- Impide que la información confidencial se utilice para obtener ventaja competitiva injusta, un claro ejemplo puede ser; si un arrendador conoce los planes de expansión de un arrendatario, no puede usar esa información para negociar con competidores o ajustar los términos del contrato de manera desleal.
- Permite que las partes negocien y tomen decisiones con mayor libertad, sabiendo que la información intercambiada durante las negociaciones estará protegida.

En resumen, la cláusula de confidencialidad en un contrato de arrendamiento es esencial para proteger la información importante, fomentar la confianza, prevenir la competencia desleal, esto contribuye a una relación contractual más segura y efectiva entre ambas partes.

Las cláusulas en un contrato de arrendamiento son muy importantes para estructurar una relación contractual sólida y funcional, ya que proporcionan la base para tener una interacción armoniosa y protegida entre el arrendador y el arrendatario, estableciendo las expectativas y mecanismos necesarios para manejar el tema de arrendamiento de manera profesional y efectiva.

Aparte de los contratos de arrendamiento, en la empresa D1 se maneja un documento que es el acta de entrega del local, este es de gran importancia porque allí queda reflejada la fecha exacta en la que se hace la apertura de la tienda, dicha fecha también queda reflejada en el contrato de arrendamiento, con el fin de llevar un seguimiento y tener presente el día que empezara a contar el canon de arrendamiento de la tienda.

Además de recopilar toda la documentación, es importante realizar estudios de viabilidad financiera, presupuestar la inversión de la tienda, esto ayuda a reducir la incertidumbre y el riesgo asociado con la expansión y aumenta las posibilidades de éxito a largo plazo, es por eso que al momento de aperturar una nueva tienda, se tiene en cuenta múltiples aspectos para que dicha tienda tenga éxito y no se tenga el riesgo de cerrarla, por ende es necesario realizar estudios detallados para evaluar la viabilidad económica de expandirse a nuevas regiones. Esto incluye analizar factores como los costos de entrada, los gastos operativos recurrentes, los ingresos proyectados y el potencial de rentabilidad en cada región, pero aparte de esto se debe tener en cuenta otro tipo de costos que están asociados con la expansión, como por ejemplo, los costos de construcción, renovación, alquiler de nuevas instalaciones, los gastos de marketing y publicidad, los impuestos y tarifas locales, entre otros; no solo se debe de analizar los costos, sino también la rentabilidad esperada de la expansión en cada región específica. Esto implica comparar los ingresos proyectados con los costos asociados para determinar si la expansión en esa región en particular es financieramente viable y generará un retorno de la inversión satisfactorio.

## CONCLUSIONES

- La revisión de las normativas relacionadas con la apertura comercial de la regional Antioquia norte, han demostrado que son pertinentes y aplicables al proceso que se lleva para abrir una nueva tienda.
- La identificación de los trámites administrativos requeridos para la apertura comercial de la regional Antioquia norte, ha revelado que el proceso implica varios pasos esenciales, incluyendo la recolección de documentos necesarios para la apertura.
- Realizando un análisis de las cláusulas de arrendamiento, se puede concluir que un contrato de arrendamiento bien redactado protege ambas partes.

## PROPUESTA DE VALOR

En el proceso de prácticas, se pudo identificar que la recolección de la documentación para una apertura comercial muchas veces es errónea, al llegar los documentos al área de expansión, esta información ya viene incorrecta, lo cual ralentiza el proceso.

La recolección de los documentos lleva un proceso encargado por los scouts, ellos son los encargados de buscar el predio donde se construirá una tienda D1, luego se ponen en contacto con el propietario para expedir los documentos que se necesitan y poder avanzar con el proceso de la apertura.

Cuando se recoge la documentación los scouts son los encargados de pasarla al área de expansión, en esta área revisan detalladamente cada documento con el fin de verificar que todo esté en orden sin problemas legales y se pueda continuar exitosamente con el proceso.

En cuanto a la cadena administrativa de la sede norte, se ha identificado que los scouts recogen la información incorrecta o se les olvida algún documento en particular y se demoran en realizar la entrega al área de expansión, que es la encargada de hacer revisión de todos los documentos enviados.

Es por eso que, como propuesta de valor, se propone sugerir que los scouts tengan el check list actualizado, donde se puedan guiar a la hora de recolectar la información, esta lista debe de tener actualizadas las fechas de entrega de la documentación completa. Es recomendable que cuando envíen la documentación adjunten el check list especificando los documentos que se están enviando, para que el área de expansión pueda agilizar el proceso de revisión.

El proceso de revisión que se maneja en la empresa D1 es muy detallado, se mira la fecha de expedición del documento, este debe ser vigente no mayor a 30 días, se evidencia que los documentos estén a nombre del que será el propietario de la tienda nueva y que en la licencia comercial se establezca que el local será de uso comercial y no presenta impedimentos para ejercerlo.

El check list que manejarían los scouts sería el siguiente:

<b>DOCUMENTOS</b>	<b>FECHA DE ENTREGA</b>	<b>NOVEDAD</b>	<b>ESTADO</b>
<b>CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD</b>			
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>			
<b>PLANOS</b>			
<b>CERTIFICADO USO DE SUELOS</b>			
<b>CAMARA DE COMERCIO</b>			
<b>RUT PROPIETARIO</b>			
<b>CEDULA PROPIETARIO</b>			

*Ilustración 19*

En el check list se tendría en cuenta los documentos que el scout debe solicitar, la fecha en que los debe entregar, en novedad el scout especificara si pasa algo con ese documento, por ejemplo, si no está vigente o queda pendiente y en estado debe reflejar si el documento fue entregado o está pendiente. El scout deberá entregar el check list de esta manera:

Se presenta la siguiente tabla como ejemplo

DOCUMENTOS	FECHA DE ENTREGA	NOVEDAD	ESTADO
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	15 de junio 2024	No esta vigente	PENDIENTE
LICENCIA DE CONSTRUCCION	15 de junio 2024		ENTREGADO
PLANOS	20 de junio 2024		ENTREGADO
CERTIFICADO USO DE SUELOS	20 de junio 2024		PENDIENTE
CAMARA DE COMERCIO	15 de junio 2024		ENTREGADO
RUT PROPIETARIO	20 de junio 2024	No esta vigente	PENDIENTE
CEDULA PROPIETARIO	15 de junio 2024		PENDIENTE

*Ilustración 20*

Al tener este check list actualizado con los documentos que deben solicitar hacen que el proceso sea más ordenado y agil ya que se puede evitar confusiones a la hora de mandar los documentos y no habrá necesidad de devolver los documentos ya sea por vigencia, por antecedentes legales, entre otros.

## APORTE A MI FORMACION PERSONAL

- El proceso de prácticas dejó una gran experiencia enriquecedora que ha contribuido significativamente a la formación personal del estudiante, ya que este proceso permitió desarrollar diferentes habilidades como gestión de procesos, toma de decisiones efectivas, mejorando la capacidad para resolver conflictos y adaptarse a los diferentes cambios. Estas competencias o habilidades no solo han mejorado el desempeño profesional, sino que también sirvieron para preparar mejor al estudiante para futuros desafíos.

## APORTE A MI FORMACION PROFESIONAL

- El proceso de prácticas en la empresa de tiendas D1 S.A.S, ha sido fundamental para el desarrollo de las competencias profesionales en análisis de datos, esto permitió adquirir habilidades prácticas en el manejo de las herramientas ofimáticas como Excel y Word, estas herramientas ayudaron a que el análisis de datos fuera más ágil, además de análisis de datos, con estas herramientas también se crearon bases de datos, lo cual es importante en lo profesional y en el futuro servirá de mucho estas herramientas, es por eso que agradezco a la empresa por la oportunidad de profundizar en estas herramientas.

## CONCLUSIONES

- El análisis detallado de los objetivos planteados en este informe sobre la apertura comercial en la regional Antioquia Norte, ha proporcionado una visión clara y detallada de los desafíos y oportunidades que enfrentan los propietarios en este proceso.
- A través de la revisión de leyes, decretos y reglamentos pertinentes, se ha logrado una mejor comprensión de la normativa vigente y su aplicabilidad en el ámbito empresarial.

- La empresa D1 S.A.S. brinda la oportunidad a los practicantes a formar parte del proceso interno que se maneja para lograr las nuevas aperturas comerciales, hacer parte de este proceso fue gratificante porque se conoció más a fondo las plataformas utilizadas y el proceso a seguir para que la tienda se apertura exitosamente.
- Durante la formación académica recibida en la universidad católica Luis Amigo se adquirió mucho conocimiento, el cual sirvió como base para afrontar los retos en una empresa, pero teniendo las bases en especial en lo teórico se hizo más fácil el proceso de prácticas porque ya se tenía un conocimiento.
- El docente asesor fue muy importante en este proceso porque con sus bases de información brindada y las correcciones realizadas fue más fácil realizar este informe de manera correcta.

## RECOMENDACIONES

- Se recomienda a la empresa tiendas D1 S.A.S. para realizar las prácticas profesionales en ella, porque incluyen al practicante como un empleado más, brindando beneficios y oportunidad de crecer personalmente y profesionalmente, adquiriendo conocimiento que puede ser aplicado en un futuro.
- El asesor de prácticas fue muy importante en este proceso, además con su dedicación de brindar un apoyo adicional cuando fuera necesario, fueron fundamentales para el éxito de la realización de este informe, es por eso que se recomienda para que apoye a otros estudiantes en este proceso.

- Para que un proceso de prácticas sea agradable es importante contar con un buen cooperador o jefe, en este caso la cooperadora Ángela Chavarría, fue muy importante en este proceso, porque con su buen liderazgo, trabajo en equipo y comprensión se logró tener una buena comunicación entre la cooperadora y practicante, por eso se recomienda a la cooperadora para que brinde su conocimiento y capacite a otros practicantes que iniciaran el proceso.
- Se recomienda la universidad católica Luis Amigo, para estudiar la carrera de negocios internacionales, ya que antes de comenzar el proceso de prácticas se realizó una capacitación donde se preparaba al estudiante antes de entrar a la empresa donde se realizaría este proceso, lo cual sirvió como una base de como sería entrar al mundo laboral.

## Bibliografía

*Actualicese*. (2023). Obtenido de <https://actualicese.com/retencion-en-la-fuente/>

CONTRALORÍA GENERAL DE LA NACIÓN. (2019). *Contraloría General de la Nación*.

Obtenido de <https://www.contraloria.gov.co/es/web/guest/control-fiscal/responsabilidad-fiscal/certificado-de-antecedentes-fiscales>

D1 TIENDAS. (2020).

D1 TIENDAS. (2021).

D1, T. (2024).

D1, T. (2024).

DIAN. (2024). Obtenido de <https://www.dian.gov.co/tramitesservicios/tramites-y-servicios/tributarios/Paginas/RUT.aspx>

DIAN. (s.f.). *LA DIAN* . Obtenido de <https://www.dian.gov.co/tramitesservicios/tramites-y-servicios/tributarios/Paginas/RUT.aspx>

DIAN, L. (s.f.). Obtenido de <https://www.dian.gov.co/impuestos/Documents/Secciones-RUT-DIAN.pdf>

General, S. (s.f.). Obtenido de <https://secretariageneral.gov.co/ivc/requisitos-para-apertura-de-establecimiento-comercial#:~:text=El%20tr%C3%A1mite%20se%20realiza%20de,propietario%20o%20su%20representante%20legal.>

*Gerencie* . (2023). Obtenido de <https://www.gerencie.com/requisitos-que-un-establecimiento-de-comercio-debe-cumplir-para-poder-abrir-al-publico.html>

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA. (2024). *impuestos.gov*. Obtenido de <https://impuestos.gov.com/reteica/>

nacional, p. (2024). Obtenido de

<https://antecedentes.policia.gov.co:7005/WebJudicial/index.xhtml>

NOTARIA 68 DE BOGOTÁ. (s.f.). *Bogota*. Obtenido de

<https://www.notaria68bogota.com/notaria-68-bogota-que-es-el-certificado-de-tradicion-y-libertad.html>

Platinoweb. (2017). *Curaduria2*. Obtenido de <https://curaduria2itagui.com/concepto-de-uso-del-suelo>

POLICIA NACIONAL DE COLOMBIA. (2024). *policia nacional*. Obtenido de

<https://antecedentes.policia.gov.co:7005/WebJudicial/index.xhtml>

PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN. (2013). *procuraduria general de la nacion*.

Obtenido de

<https://apps.procuraduria.gov.co/webcert/Certificado.aspx?t=dAylAkFT/gSkkvpDol89aORiq2C8LI3z9uHAnBFaF08/32nPrGQhH4HhIkyJHgMD30HMsssetl+8NIrsdKilS+XQ0VjLtCF1UAI+JWrCeJNRipvVlkwZR+TABjraDbp0hIrwP2GCLMX8RI+aw1u6GwgGEkvY16WZ4qm8sL17YyY5FLVGWSy+Eys6FEeWWKx6G+Rm>

publica, F. (s.f.). Obtenido de

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339#:~:text=Normas%20urban%C3%ADsticas%20generales,urbano%20y%20suelo%20de%20expansi%C3%B3n.>

REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL. (5 de julio de 2022). *registraduria nacional*.

Obtenido de

[https://wsp.registraduria.gov.co/certificado/\(X\(1\)S\(zlez0i1123hc3swlf5j4ickt\)\)/Datos.aspx](https://wsp.registraduria.gov.co/certificado/(X(1)S(zlez0i1123hc3swlf5j4ickt))/Datos.aspx)

S.AS, B. D. (2024).

teems, G. (2024).

tenerife, A. (s.f.). *ABOGADOS TENERIFE*. Obtenido de <https://abogadosdetenerife.com/ques-licencia-comercial-como-obtener/>

TIENDAS D1 . (2024).

Tiendas D1. (2024).

TIENDAS D1. (2024).

TIENDAS D1. (2024).

TIENDAS D1. (2024).

TIENDAS D1. (2024).

TIENDAS D1. (2024).

TIENDAS D1 SAS. (2024). *Tiendas D1*.

TIENDAS D1 SAS. (2024). *Tiendas D1*.

VALOREM. (2024). *TIENDAS D1*.

Valorem, p. (2024).