



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

Bucaramanga, Abril 16 de 2020

Comunidad en general:

Después una larga expectativa, el Gobierno Nacional, con base en la emergencia sanitaria decretada mediante Resolución No. 385 de 2020 (Ministerio de Salud y Protección Social) y, especialmente el total aislamiento preventivo obligatorio taxativamente normado en los Decretos 457 y 531 de 2020, expidió anoche el Decreto Reglamentario No. 579 de 2020, por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica así:

A. SUSPENSIÓN DE ACCIONES DE DESALOJO, ARTÍCULO 1:

- a) Entre el periodo comprendido entre el 15 de abril y el 30 de junio de 2020, se suspende de manera total, la posibilidad de efectuar a través de cualquier medio el desalojo y la restitución de inmuebles arrendados.
- b) Esta medida de suspensión, aplica para todo tipo de contratos de arrendamiento, sin importar como se haya pactado el periodo de pago (diario, semanal, mensual).

B. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, ARTÍCULO 2:

- a) Existirá aplazamiento del incremento, legal, contractual o, de acuerdo privado que hubiere de aplicarse desde la vigencia del Decreto hasta el 30 de junio de 2020, quedará sujeto al cumplimiento de lo dispuesto en el literal anterior.
- b) Una vez vencido el plazo, el incremento se aplicará y, aquellas sumas dejadas de pagar correspondientes al incremento, se pagarán por el arrendatario (Salvo pacto en contrario), de forma proporcional en los canones que hagan falta para terminar el periodo contractual.

C. ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DEL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, (ARTÍCULO 3):

- a) El llamado del Ejecutivo va dirigido a la obligación que tienen las partes de la realización de acuerdos privados sobre las condiciones especiales para el pago de los canones cuya causación haya tenido lugar desde el día 15 de abril hasta el 30 de junio 2020. Dicho acuerdo formará parte del contrato de arrendamiento por disposición del Decreto.
- b) En razón de la mora en pago de canones que eventualmente se hubieren causado durante el plazo indicado, el arrendador no podrá pactar ni cobrar penalidades, intereses moratorios, indemnizaciones, ni sanciones.

En caso tal de que las partes no alcanzaran acuerdo alguno, el Decreto establece de forma supletiva, que conservando la prohibición contenida en el literal anterior, el arrendatario deberá pagar la totalidad de los canones de arrendamiento, y a su vez faculta al arrendador para el cobro de intereses corrientes (50% de la tasa de interés bancario corriente a tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente Decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

D. PRÓRROGA DE CONTRATOS, ARTÍCULO 4:

- a) Aquellos contratos, cuyos inmuebles debían ser restituidos por haberse dado la terminación en debida forma desde la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica (Decreto 417 del 17 de marzo de 2020), se entenderán renovados de forma diferente a la pactada en la ley y, en el contrato, hasta el día 30 de junio de 2020, salvo pacto contrario aprobado entre las partes.
- b) Durante la anterior prórroga consecuyente a la emergencia decretada, la obligación de pagar el canon de arrendamiento continuará vigente a cargo del arrendatario.
- c) Los acuerdos privados entre las partes tendrán la facultad de modificar lo dispuesto frente a este asunto, es decir que se podrá:
 - *Recibir el inmueble de forma anticipada, si el arrendatario previo acuerdo con el arrendador, tramita en debida forma permiso ante la autoridad municipal para efectuar trasteo y desplazamiento.*
 - *Efectuar condonaciones o financiaciones de los cánones de arrendamiento.*

E. INICIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ARTÍCULO 5:

- a) Los contratos de arrendamiento que se hubieren efectuado y, cuya fecha de entrega del inmueble estuviere prevista para una fecha desde la declaratoria de emergencia económica, social y ecológica (Decreto 417 del 17 de marzo de 2020), quedarán suspendidos hasta el 30 de junio de 2020.
- b) Lo anterior salvo que medie acuerdo entre las partes que modifique lo estipulado. Al vencimiento del plazo del Decreto estipulado en el literal anterior, se harán exigibles todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

F. APLICACIÓN EXTENSIVA, ARTÍCULO 6:

- a) Las exenciones previstas y dispuestas con anterioridad, aplicarán para los contratos de arrendamiento con destinación Residencial vivienda habitacional y, extensivo a aquellos con destinación comercial y, también en casos cuando el arrendatario sea persona jurídica sin ánimo de lucro inscrita en el registro obligatorio del Ministerio del Interior (Decreto 1066 de 2015, artículo 2.4.2.1: Iglesias, confesiones, denominaciones religiosas, sus confederaciones, asociaciones y asociaciones de ministros, entre otras), suspendiendo además la posibilidad de pactar intereses de mora, penalidades, indemnizaciones o sanciones.
- b) En materia comercial se aplicará, siempre que el arrendatario sea una persona natural, micro, pequeña o mediana empresa conforme lo dispuesto en el Decreto 957 de 2019 (Artículo 2.2.1.13.2.2 del Decreto 1074 de 2015), así:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

SECTOR	MICROEMPRESA	PEQUENA EMPRESA	MEDIANA EMPRESA
MANUFACTURERO	INGRESOS IGUALES O MAYORES a 23,563 UVT	INGRESOS MAYORES a 23,563 UVT e IGUALES O MENORES a 204,995 UVT	INGRESOS MAYORES a 204,995 UVT e IGUALES O MENORES a 1,736.565 UVT
SERVICIOS	INGRESOS IGUALES O MENORES a 32,988 UVT	INGRESOS MAYORES a 32,988 UVT e IGUALES O MENORES a 131,951 UVT	INGRESOS MAYORES a 131,951 UVT e IGUALES O MENORES a 483,034 UVT
COMERCIO	INGRESOS IGUALES O MENORES a 44,769 UVT	INGRESOS MAYORES a 44,769 UVT e IGUALES O MENORES a 431,196 UVT	INGRESOS MAYORES a 431,196 UVT e IGUALES O MENORES a 2,160,692 UVT
VALOR UVT 2019: \$34,270. VALOR UVT 2020: \$35,607.			

Fuente: DECRETO 957 DE 2019. TABULACION: LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

- c) Se excluyen totalmente de las disposiciones contenidas en el presente Título del Decreto, los contratos de arrendamiento suscritos por el administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y lucha contra el crimen organizado – FRISCO, los contratos de leasing habitacional y los contratos de arrendamiento financiero – leasing.

G. FONDO DE IMPREVISTOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL, ARTÍCULO 7:

- a) Se faculta a los administradores para hacer erogaciones con cargo al fondo de imprevistos en aquellos casos en los que se hayan visto afectado su recaudo por la emergencia, requiriendo expresamente la autorización del Consejo de Administración y, cumpliendo con las reuniones e informes dispuestos en el decreto desde la vigencia del presente Decreto y, hasta Junio 30 de 2020, con destino específico de: **Mantenimiento de los contratos de trabajo del personal empleado en la propiedad horizontal y a la ejecución de los contratos con empresas de vigilancia, aseo, jardinería y demás unidades de explotación conexas, complementarias o afines.**
- b) Si en la copropiedad no existiere Consejo de Administración, la erogación con cargo al fondo de imprevistos no podrá superar el 50% del valor de los recursos existentes a la fecha, pues en caso contrario requerirá la autorización de la asamblea.
- c) En caso de copropiedades que no cuentan con Consejo Administración, y en el evento que sea estrictamente necesario usar más del cincuenta por ciento (50%) del Fondo Imprevistos, el administrador deberá convocar a la Asamblea General de Propietarios no presencial de que trata el artículo de la Ley de 2001, obtener su aprobación.
- d) En las propiedades horizontales de uso comercial o mixto, de forma secundaria se podrán utilizar estos fondos también para la contención y prevención de infección del COVID-19.
- e) Desde el día 15 de abril hasta el 30 de junio de 2020, las cuotas de administración podrán pagarse cualquier día dentro del mes calendario causado sin que haya lugar a costos mayores como recargos por concepto de intereses de mora, penalidades o sanciones.

H. ASAMBLEAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL, ARTÍCULO 8:

- a) Las asambleas ordinarias podrán realizarse:
- En forma virtual dando cumplimiento a la normatividad aplicable al caso (artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y Capítulo 1.6, Título 1 de la parte 2 del Libro 2, del Decreto 1074 201 Decreto Único Reglamentario Sector Comercio, Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.)



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422575-6422331

<http://www.lonjasan.com>

- De manera presencial a más tardar dentro de mes siguiente a la finalización de la emergencia decretada, o en su defecto se reunirá por derecho propio el día hábil siguiente al vencimiento de este plazo.
- Para efecto de las asambleas realizadas desde el 15 de abril hasta el 30 de junio de 2020 y hasta que finalice la emergencia, las administraciones de propiedad horizontal se abstendrán de imponer sanciones derivadas de la inasistencia.

I. REAJUSTE DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, ARTÍCULO 9:

- a) Desde el 15 de abril hasta el 30 de junio de 2020 se aplazará totalmente el reajuste de las cuotas, cuya aplicación hubiese existido.
- b) Vencido el plazo previsto en el literal anterior, se realizará y aplicará totalmente el incremento anual previsto por la copropiedad.

POR TODO LO ANTERIOR ES NECESARIO:

Promover las condiciones estipuladas con los propietarios y arrendatarios, para dar claridad a todas las circunstancias que pudieron haberse ocasionado consecuentes a la información equivocada que circuló por los distintos medios de redes sociales, etc. Y promover tajantemente:

- a) La necesidad de hacer estos acuerdos dentro de un marco justo, equilibrado y razonable
- b) Abierta totalmente la posibilidad de presentar objeciones a reportes.
- c) Las medidas parciales o transitorias que hayan tomado en cada unidad empresarial.

Se sugiere gestionar la cartera de marzo, e inclusive la de los primeros 15 días de abril con total normalidad, precisando que estos periodos no están dentro de las exenciones consecuentes al decreto reglamentario. Se aclara que las aseguradoras son independientes de las directrices de esta Corporación y, los acuerdos con ellas deberán ser considerados con base en el Decreto reglamentario mencionado.

Cordial saludo,

Firmado:

ALONSO FUENTES CRUZ
Presidente – Representante Legal

ING. GERMAN A. FUENTES G.
Director Ejecutivo