



ABECÉ

DECRETO 797 DEL 5 DE JUNIO 2020

TERMINACIÓN UNILATERAL DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo expidió el Decreto 797 del 5 de junio de 2020, a través del cual se autorizan medidas transitorias y extraordinarias para la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de locales comerciales.

¿A qué actividad económica va dirigido el decreto?

El Decreto 797 autoriza la terminación unilateral de contratos de arrendamiento de locales y establecimientos comerciales por parte de los arrendatarios, en el marco de la emergencia sanitaria que ha sido prorrogada hasta el 31 de agosto de 2020.

¿Cuál es el objeto de la medida?

La norma busca un equilibrio de las cargas entre arrendador y arrendatario en la coyuntura actual. La idea es que las empresas puedan cubrir otros costos fijos, especialmente los relacionados con la nómina de trabajadores.

¿Qué actividades se benefician con la norma?

El decreto se aplica a los locales comerciales que, por las medidas del aislamiento preventivo, no puedan ejercer las siguientes actividades económicas a partir del 1º de junio de 2020.

- Bares, discotecas, billares, casinos, bingos y terminales de juego de video.
- Gimnasios, piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles.
- Cines y teatros.
- Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones.
- Alojamiento y servicios de comida.
- Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.

Con esta decisión ¿cuáles son las obligaciones del arrendatario?

Si el arrendatario decide terminar unilateralmente el contrato, deberá pagar el valor correspondiente a un tercio de la cláusula penal pactada en el contrato, lo cual no debe implicar otra penalidad, multa o sanción.

En caso de inexistencia de cláusula penal en el contrato, el arrendatario deberá pagar el valor correspondiente a un canon de arrendamiento.



En el marco del impacto que ha tenido el COVID-19 en esa actividad ¿qué elementos tuvo en cuenta el Gobierno para expedir este decreto?

Con la expedición de esta norma se propone una fórmula equilibrada para que los arrendatarios de locales comerciales que llevan más de dos meses sin percibir ingresos y que no podrán abrir sus locales por la emergencia sanitaria, puedan terminar, de forma unilateral, sus contratos de arrendamiento, mediante el pago de una indemnización reducida. Es un apoyo importante que busca evitar un mayor impacto en la actividad comercial de estos establecimientos.

En esta coyuntura ¿cómo se han afectado los ingresos de quienes operan estos establecimientos?

Estos establecimientos han tenido que seguir pagando sus costos fijos, dentro de los que están los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de marzo, abril y mayo. Lo anterior aunque en la mayoría de los casos, por las limitaciones de orden público, los arrendatarios no han podido usar, gozar y disfrutar del local comercial por el que siguen pagando los cánones de arrendamiento.

Para que el arrendatario pueda proceder con la terminación unilateral del contrato ¿qué le exige la norma?

Para que el arrendatario pueda terminar unilateralmente el contrato deberá estar al día con el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos causados, así como con las demás obligaciones pecuniarias a su cargo. Estas obligaciones deben cumplirse hasta la fecha de terminación del contrato.

¿Qué tanta participación tiene el segmento de las Mipymes en este tipo de establecimientos?

Los establecimientos comerciales en Colombia en su mayoría son micro, pequeñas y medianas empresas (94,1%). De acuerdo con la Encuesta Anual de Comercio de 2018 del DANE, el 14,6% de los establecimientos comerciales fueron micro, el 58,4% pequeñas y el 21,1% medianas empresas.

¿Cuánto representan para las microempresas los cánones de arrendamiento respecto a las utilidades que se perciben en esta actividad comercial?

Equivalen a un promedio de 15,5% de las utilidades que perciben los establecimientos comerciales en Colombia. En particular, para las microempresas el costo fijo por arrendamiento mensual supera el 24% de sus utilidades, mientras que para las grandes empresas bordea el 16%.

Es importante señalar que para los microestablecimientos, definidos como el espacio físico utilizado en el desarrollo de una actividad económica de comercio, servicio o industria donde laboran hasta 9 personas, ese canon es uno de los rubros con la mayor distribución en los gastos mensuales.



El progreso
es de todos

Mincomercio

En esa Encuesta Anual de Comercio de 2018 del DANE, ¿cuál fue el peso del costo del arrendamiento con relación a las utilidades?

Para los microestablecimientos comerciales el costo del arrendamiento representó el 38,1% de los gastos mensuales, mientras que para las dedicadas a servicios, en promedio, fue de 19,3% y para las actividades orientadas a industria tuvo un peso menor, del 6% del total de los gastos mensuales.

¿Qué tipo de contratos quedan excluidos de este decreto?

Se excluyen de estas disposiciones los contratos de arrendamiento financiero - leasing.