



Propuestas de ACOPI frente a la elaboración del decreto de arriendo

Dentro de las obligaciones a cargo del sector empresarial encontramos las relacionadas con el pago de los **CÁNONES DE ARRIENDO DE INMUEBLES** que hoy se encuentran cerrados. Por lo que realizamos un sondeo de las dificultades de cumplimiento de los contratos, obteniendo los siguientes datos:

63% 
de las empresas

han sufrido reducción superior al **80%** de sus ventas en el mes de abril de 2020 con respecto al mismo mes de 2019; y



17% 
de las empresas

tuvo disminución de entre el **50%** y el **80%**

Los valores promedios de pago de arriendos mensuales son:

Menor o igual a 1 millón

15%

Mayor a 1 y menor o igual 5 millones

57%

Mayor a 5 y menor o igual 10 millones

12%

Mayor a 10 y menor o igual a 50 millones

13%


Mayor a 50 millones

3%

38% 
de las empresas

Han logrado una negociación
con los arrendadores.



62% 
de las empresas

Aún **NO** ha logrado
un acuerdo

De las empresas que han logrado hacer negociaciones en el 60% de los casos han acordado un descuento del 50% o menos del valor mensual, el 14% ha recibido condonación de por lo menos un mes, el 11% pudo aplazar el pago de la deuda de los meses críticos y un 9% estableció pago por cuotas.

En cuanto a la vigencia de la relación comercial se encontró que:

60%
de los casos

Los contratos de
arrendamiento
tienen entre 1 y 5
años.

15%
de los casos

Los contratos de
arrendamiento
tienen entre 6 y 10
años.

13%
de los casos

Los contratos de
arrendamiento
tienen entre 11 y 15
años.

10%
de los casos

Los contratos de
arrendamiento
tienen entre 16
años o más.

De acuerdo a lo anterior, nuestras propuestas son:

1

Levantar el carácter de orden público para las normas de arriendo establecidas en el código de comercio, artículos 518 a 523 para hacer efectivo el acuerdo entre las partes.

2

Que se aplique el Artículo 871 del Código de Comercio que establece el **principio de buena fe**. Que obliga no solo a lo pactado en el contrato, si no a la costumbre y a la equidad natural.

3

Se aplique la teoría de la imprevisión, para que las partes puedan renegociar valor del canon, tiempo, modo e incluso la terminación anticipada del contrato sin indemnización.