



|  |                             |                  |  |
|--|-----------------------------|------------------|--|
|  | <b>COMUNICACIÓN EXTERNA</b> |                  |  |
|  | VERSIÓN 02                  | FECHA 08/08/2016 |  |
|  | CÓDIGO                      | PÁGINA 1         |  |

**RESOLUCIÓN No.     60     DE 2020  
(Marzo 30 de 2020)**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS EN MATERIA DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES - CASETAS, KIOSCOS Y LOCALES COMERCIALES DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA”**

**EL DIRECTOR GENERAL DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA – SANTANDER**

En uso de sus facultades conferidas en el Acuerdo Municipal No.016 de 2005, el Acuerdo de Junta Directiva No. 007 de 2005 y en especial el Decreto Municipal No. 0166 de 2020 y,

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 2 de la Constitución Política prevé que las autoridades están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades.

Que el artículo 13 de la Constitución política de Colombia prevé una garantía de igualdad conformada por tres garantías a saber, (i) la igualdad formal o igualdad ante la ley, (ii) la prohibición de discriminación, (iii) el principio de igualdad material, y que en marco de esta última se pueden adoptar medidas afirmativas para asegurar la vigencia del principio de igualdad ante circunstancias fácticas desiguales.

Que el Ministerio de Salud y Protección Social mediante Resolución No. 385 del 12 de marzo de 2012 declaró la emergencia sanitaria a causa del nuevo Coronavirus COVID -19 -el cual fue catalogado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud OMS el 11 de marzo de 2020-, adoptándose medidas destinadas a la prevención y contención del riesgo epidemiológico que se presenta a nivel mundial.

Que en los términos del artículo 215 de la Constitución Política el Presidente de la República con el apoyo de todos sus ministros expidió el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 en el cual se declaró el Estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional, por un término de treinta (30) días calendario.

Que según las previsiones constitucionales, una vez se declare el estado de emergencia el Gobierno Nacional podrán expedir decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a mitigar la crisis y a impedir que sus efectos se extiendan, por lo cual

|                    |                   |                             |                   |                             |                   |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELABORO<br>CALIDAD | FECHA<br>JULIO/16 | REVISÓ<br>COMITÉ DE CALIDAD | FECHA<br>08/08/16 | APROBO<br>COMITÉ DE CALIDAD | FECHA<br>08/08/16 |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|

en el Decreto 417 dispuso que para mitigar los efectos económicos negativos de los habitantes del territorio nacional se tomarían medidas extraordinarias relacionadas a aliviar las obligaciones de naturaleza tributaria y financiera, que se vieran afectadas con ocasión a la crisis generada por la pandemia COVID – 19.

Que el Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 ordenó “*el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia, a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de marzo de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2020, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19.*”

Que, en alocución presidencial, el Presidente de la República de Colombia el día 06 de abril de 2020 se tomó la decisión de extender el aislamiento preventivo obligatorio hasta el día 26 de abril de 2020 hasta las 11:59 pm, decisión adoptada teniendo en cuenta el comportamiento del virus y la información de salud pública analizada.

Que el Decreto que ordenó el aislamiento obligatorio estableció excepciones que permiten la circulación de personas, con el propósito de garantizar el derecho a la vida, a la salud y a la supervivencia, entre las cuales se destacan la prestación de servicio de salud, la adquisición de bienes de primera necesidad -alimentos, bebidas, medicamentos, dispositivos médicos, aseo, limpieza-, servicio bancarios, asistencia a personas enfermas o discapacitadas, menores de edad y mayores de 70 años, los que prestan el servicio de cadenas de producción, abastecimiento, almacenamiento, transporte y comercialización de productos de primera necesidad, entre otros.

Que mediante Decreto proferido por el Gobierno Nacional “*Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y de contratos de arrendamiento comercial y de vivienda, dentro del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica de conformidad con el Decreto 417 de 2020*”, se tomaron medidas en materia de propiedad horizontal y de contratos de arrendamiento comercial y de vivienda, con ocasión al estado de emergencia económica, social y ecológico decretado, con el propósito de garantizar el pago de expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, la preservación de los empleos a cargo, la prestación continua de los servicios comunes, el cubrimiento de los costos fijos, la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, el pago de las contingencias durante la emergencia y fortalecer las acciones dirigidas a conjurar los efectos de la crisis en la economía del país.

Que el mencionado decreto reguló de manera inicial la suspensión de la práctica de cualquier acción de desalojo por parte de la Policía Nacional, e hizo referencia al aplazamiento de los reajustes de los cánones de arrendamiento que debieran hacerse efectivos a partir de abril de 2020 y de la prohibición de aplicar en caso de mora por pago los intereses moratorios, las sanciones o penalidades que provengan de la ley o acuerdo entre las partes. Así mismo, indicó que se suspende la aplicación del numeral

|                 |                |                          |                |                          |                |
|-----------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| ELABORO CALIDAD | FECHA JULIO/16 | REVISO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 | APROBO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 |
|-----------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|

1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 relacionado con la terminación unilateral del contrato por incumplimiento de pago de cánones; de igual manera se estipuló la prórroga de los términos para el vencimiento de contrato y el inicio de un contrato nuevo y la correspondiente entrega del inmueble.

Que en su artículo 7 estableció que todas las anteriores precisiones sobre los contratos de arrendamientos también se aplicarán a los celebrados con inmuebles de destinación comercial, en los cuales el arrendatario sea una micro, pequeña o mediana empresa, o unidad de explotación económica definida en el artículo 2 de la Ley 905 de 2004

Que de conformidad con el Acuerdo 024 de 2002 y Acuerdo 016 de 2004 el Banco Inmobiliario de Floridablanca fue creado como un establecimiento público de orden municipal, descentralizado, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa; y tiene como funciones principales la gestión territorial, la de vivienda de interés social, la administración de los inmuebles municipales, el espacio público y la inspección, control y vigilancia de arrendamientos.

Que con ocasión a la autonomía administrativa y financiera del BIF, es necesario tomar medidas tendientes a mitigar los efectos negativos que conllevan la declaratoria de Estado de emergencia económica, social y ecológica y el aislamiento preventivo obligatorio declarado en el Decreto 457 de 2020.

Que el Banco Inmobiliario de Floridablanca – BIF actualmente tiene a su cargo la administración de un total de treinta y cinco (35) inmuebles ubicados en el Municipio de Floridablanca, compuesto por locales comerciales, kioscos y casetas con los cuales en se tiene celebrado contrato de arrendamiento.

Que dentro de los inmuebles a cargo del BIF se desarrollan diversas actividades comerciales, como venta de alimentos – restaurantes y fuentes de sodas-, distribución de medicamentos –droguerías-, venta de bienes de primera necesidad –micro-mercados-, venta y distribución de licores, entre otros.

Que teniendo en cuenta la declaratoria de Estado de emergencia y la orden de aislamiento preventivo obligatorio, mucho de esos locales comerciales se vieron en la obligación de cerrar o suspender sus servicios, generando con ello consecuencia económica negativa para los arrendatarios al ver disminuida la generación de ingresos mensuales, y por ende el posible incumplimiento de las obligaciones periódicas derivadas de sus contratos de arrendamiento.

Que, en consideración a lo anterior, se hace necesario adoptar medidas excepcionales para contener los efectos negativos que genera la emergencia sobre el incumplimiento del pago de cánones de arrendamiento que puede devenir en el agravio de la situación de los arrendatarios y en general en el ciclo económico del Municipio de Floridablanca.

|                    |                   |                             |                   |                             |                   |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELABORO<br>CALIDAD | FECHA<br>JULIO/16 | REVISO<br>COMITÉ DE CALIDAD | FECHA<br>08/08/16 | APROBO<br>COMITÉ DE CALIDAD | FECHA<br>08/08/16 |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|

Que se advierte que el presente acto administrativo contiene efectos a partir del 1 de abril, toda vez que desde esa época los arrendatarios de los locales comerciales, kioscos y casetas vieron menguada su capacidad económica, siendo injusto, inequitativo y desproporcional realizar el cobro de cánones de arrendamiento de inmuebles que no se encuentran en funcionamiento.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: SUSPENDER** el cobro de los cánones de arrendamiento de las casetas, kioscos, y locales comerciales que administra el Banco inmobiliario de Floridablanca, y que dentro de las actividades comerciales que se ejercen en los inmuebles corresponda a aquellas de las actividades que se describen como excepciones en el artículo 3 del decreto legislativo 457 de 2020.

El término de duración de esta suspensión está condicionada al término de finalización de la emergencia social, económica y ecológica decretada por el Gobierno Nacional y originada por la pandemia que padece el mundo por el COVID 19, término que comenzará a contar a partir del primero (01) de abril de dos mil veinte (2020).

**Parágrafo 1.** El término anterior será prorrogable únicamente si la declaratoria de Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarada por el Gobierno Nacional se prolonga en el tiempo

**Parágrafo 2.** La suspensión que trata este artículo se realizará de manera automática, sin que el arrendatario deba presentarse en las oficinas de la Entidad.

**Parágrafo 3.** La suspensión de los pagos de los cánones de arrendamiento estipulada en este artículo de ninguna manera generará intereses moratorios o penalidades que se hayan estipulado por las partes en la celebración del contrato de arrendamiento.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Otorgar un plazo de 6 meses para que dentro de este término y una vez finalizado el aislamiento obligatorio preventivo ordenado mediante declaratoria de emergencia social y económica, los arrendatarios beneficiarios de la suspensión prevista en el artículo primero efectúen los pagos de los cánones de arrendamiento que se causen desde el día que se termine el aislamiento obligatorio preventivo decretado por el Gobierno Nacional con ocasión de la pandemia en virtud del Covid-19.

Este plazo es también extensivo para aquellos arrendatarios de los inmuebles

|                 |                |                          |                |                          |                |
|-----------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| ELABORO CALIDAD | FECHA JULIO/16 | REVISO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 | APROBO COMITÉ DE CALIDAD | FECHA 08/08/16 |
|-----------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|

|  |                             |                         |  |
|--|-----------------------------|-------------------------|--|
|  | <b>COMUNICACIÓN EXTERNA</b> |                         |  |
|  | <b>VERSIÓN 02</b>           | <b>FECHA 08/08/2016</b> |  |
|  | <b>CÓDIGO</b>               | <b>PÁGINA 5</b>         |  |

arrendados por El BIF que desarrollen actividades comerciales que se encuentran previstas en las excepciones contempladas en el artículo 3 del decreto legislativo 457 de 2020.

**Parágrafo 1.** Durante el periodo previsto en el presente artículo no se generarán intereses moratorios o penalidades que se hayan estipulado por las partes en la celebración del contrato de arrendamiento.

**Parágrafo 2.** Por efectos contables el BIF en calidad de arrendador se reserva la facultad de impedir el fraccionamiento de los pagos que los arrendatarios hagan en virtud de este artículo.

**Parágrafo 3.** La administración realizará las gestiones y trámites correspondientes para determinar la forma de pago dentro del término estipulado.

**ARTÍCULO TERCERO:** Aquellos arrendatarios que consideren que cuentan con la capacidad económica para cumplir con normalidad la obligación de pagar los cánones de arrendamientos deben manifestarlo al Banco Inmobiliario de Floridablanca.

**ARTÍCULO CUARTO:** Comuníquese la presente decisión a la comunidad del Municipio de Floridablanca y publíquese en cartelera y en la página Web de la entidad.

**PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE,**

Dado en Floridablanca, Santander a los,

**ALVARO LEONEL RUEDA CABALLERO**  
Director General

*Proyectó: Aclarar S.A.S Aspectos Jurídicos*  
*Proyectó: PAULA CARVAJAL CPS. Aspectos Jurídicos*  
*Revisó: JULIO CÉSAR GONZÁLEZ GARCÍA Secretario General y Administrativo*

|                    |                   |                             |                   |                             |                   |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| ELABORO<br>CALIDAD | FECHA<br>JULIO/16 | REVISO<br>COMITÉ DE CALIDAD | FECHA<br>08/08/16 | APROBO<br>COMITÉ DE CALIDAD | FECHA<br>08/08/16 |
|--------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|