

## **REGLAMENTO DE CONDICIONES GENERALES DEL SERVICIO DE FIANZA**

### **AFFI S.A.S. – AFFI**

La Junta Directiva de AFFI en ejercicio de sus facultades estatutarias aprueba en la sesión correspondiente al 11 de abril de 2022 como consta en el Acta No. 68, la siguiente actualización del REGLAMENTO DE CONDICIONES GENERALES DEL SERVICIO DE FIANZA para AFFI S.A.S. quien en adelante será denominada LA AFIANZADORA.

### **DEFINICIONES**

Para efectos de la interpretación del presente reglamento se presentan las siguientes definiciones de términos y frases que en él se utilizan:

**COBRO PREJURÍDICO:** Es cualquier intento persuasivo para el cobro hacía el deudor principal y/o deudores solidarios, consistente en cartas, llamadas telefónicas, correos electrónicos, mensajes de texto, etc.

**COBRO JURÍDICO:** Es el requerimiento del pago a través de un proceso judicial de la (s) obligación (es) realizada por un Profesional del Derecho.

**PROCESO EJECUTIVO:** Es un proceso judicial mediante el cual un Profesional del Derecho solicita a un Juez de la República que ordene el pago de una o varias obligaciones, a través de mecanismos legales coercitivos, como el secuestro y embargo de bienes del deudor principal y/o solidarios.

**PROCESO DE RESTITUCIÓN:** Es el proceso judicial mediante el cual un Profesional del Derecho solicita a un Juez de la República la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega de la tenencia física del bien inmueble derivada del primero.

### **CAPÍTULO I**

#### **ASPECTOS GENERALES DE LA FIANZA**

**ARTÍCULO 1. OBJETIVO:** El servicio de Fianza se prestará de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento, en concordancia con lo establecido en el contrato de fianza suscrito con las Inmobiliarias, servicio que estará orientado a garantizar el cumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios y/o deudores solidarios en cada uno de los contratos de arrendamiento afianzados, el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) para los contratos de arrendamiento comercial, cuando este impuesto se cause, el pago de las cuotas de administración a las Copropiedades, los servicios públicos domiciliarios esenciales, los daños y faltantes en los

contratos de arrendamiento afianzados. El objetivo principal del servicio de Fianza Inmobiliaria es el garantizar el cumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, y de manera secundaria y a elección del ARRENDADOR contratante del servicio de Fianza, los demás servicios complementarios que de acuerdo con el contrato de arrendamiento corran por cuenta del arrendatario.

**ARTÍCULO 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:** La prestación de este servicio se llevará a cabo mediante el desarrollo de los siguientes objetivos específicos:

- 2.1.** Realizar el estudio financiero y comercial de los posibles arrendatarios y deudores solidarios, antes de la celebración de los contratos de arrendamiento.
- 2.2.** Afianzar el pago de los cánones de arrendamiento como obligación principal y los otros conceptos si los hubiese aceptado el ARRENDADOR y que corresponden al Impuesto al Valor Agregado (IVA), servicios públicos domiciliarios, daños y faltantes y cuotas de administración que llegaren a dejar de cancelar los arrendatarios
- 2.3.** Propender por la protección de las Inmobiliarias frente a las acciones jurídicas dirigidas al pago de cánones de arrendamiento, IVA comercial, servicios públicos domiciliarios, daños y faltantes y cuotas de administración, dejados de cancelar oportunamente por los arrendatarios, acciones que realizará LA AFIANZADORA para recuperar las sumas pagadas por ella para lo cual se requerirá poder especial conforme al Código General del Proceso para actuar ante los jueces de la República otorgado por el ARRENDADOR. Por colaboración podrá coadyuvar en el recaudo de aquellas deudas que provengan de contratos afianzados, pero que no se encuentren cubiertas dentro del servicio de fianza.
- 2.4.** Impulsar el crecimiento y mejoramiento del servicio de Fianza prestado por LA AFIANZADORA fundamentados en la integridad, excelencia, innovación, agilidad, calidad y respaldo.
- 2.5.** Apoyar y asesorar permanentemente a las Inmobiliarias en los temas relacionados con la difusión, interpretación y explicación de la Fianza.
- 2.6.** Impulsar el crecimiento rentable de las Inmobiliarias, clientes de LA AFIANZADORA.

**ARTÍCULO 3. RESPALDO:** LA AFIANZADORA para atender el servicio de fianza y responder en caso de incumplimiento en el pago de los arrendamientos, Impuesto al Valor Agregado (IVA) comercial, servicios públicos domiciliarios, daños, faltantes y reembolso del pago de las cuotas de administración, dependiendo por la cobertura solicitada por la inmobiliaria, dispondrá de los recursos económicos necesarios y tendrá como respaldo el patrimonio de la sociedad.

**ARTÍCULO 4. BENEFICIARIOS:** LA AFIANZADORA concederá el servicio de fianza a las personas jurídicas o naturales, que gestionen propiedades para contratos de arrendamiento con destinación vivienda o comercio, que ejerzan esta actividad dentro del marco de la ley.

**ARTÍCULO 5. LÍNEAS DE FIANZA:** El servicio de fianza se prestará de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento y según los lineamientos establecidos por LA AFIANZADORA, existiendo una línea principal de afianzamiento y las líneas secundarias que se prestarán siempre y cuando se haya tomado la principal.

### **5.1 LÍNEA PRINCIPAL**

**5.1.1 Servicio de fianza de arrendamiento:** Consiste en cancelar a las inmobiliarias los cánones de arrendamiento cuando los arrendatarios incumplan dicha obligación contractual, hasta tanto se obtenga la restitución real y material del inmueble o como máximo por un periodo consecutivo que se estipulará de acuerdo al riesgo de cada solicitud y se registrará en el Acta de Resultado, periodo que en todo caso no podrá exceder los 36 meses consecutivos tanto para inmuebles destinados para uso habitacional como comercial.

**5.2 LÍNEAS SECUNDARIAS:** Este servicio de fianza se otorgará siempre y cuando se encuentre afianzado el pago de los cánones de arrendamiento, existiendo varias líneas a saber:

**5.2.1 Cuotas de administración:** Las cuotas de administración se afianzarán siempre y cuando las mismas se encuentren establecidas por la copropiedad a la cual pertenezca el inmueble afianzado de conformidad a la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes. En el formato de SOLICITUD DE INGRESO A LA FIANZA se deberá indicar independientemente al canon de arrendamiento, el valor de cuota de administración a afianzar por el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento, debiendo la inmobiliaria informar de manera oportuna a LA AFIANZADORA los incrementos que sufran dichas cuotas de administración de conformidad a lo aprobado en las respectivas asambleas de copropietarios.

**5.2.2 Garantía de daños y faltantes:** Compromete esta línea la cobertura de los daños y faltantes derivados del mal uso del bien inmueble, exceptuándose aquellos derivados por el deterioro normal; para tal efecto es deber de la inmobiliaria presentar al momento de la reclamación tanto el inventario inicial como el inventario de entrega a la finalización del contrato a fin de poder determinar si los daños y faltantes comprometen la responsabilidad del arrendatario por el mal uso.

**5.2.3 Garantía de Servicios Públicos:** Este servicio cubre el consumo de los servicios públicos domiciliarios esenciales únicamente para servicios que tengan contadores independientes, es decir la Energía Eléctrica, Gas Domiciliario, Acueducto y Alcantarillado que de acuerdo con el contrato corran por cuenta del arrendatario. Los servicios conexos como televisión, Internet, teléfono entre otros, no serán cubiertos por la presente fianza, sin embargo, LA AFIANZADORA podrá involucrar dentro de su

cobro estos conceptos bajo la figura de cobro por recuperación.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si la Inmobiliaria en la SOLICITUD DE INGRESO A LA FIANZA, solamente opta por utilizar la línea principal de fianza, posteriormente podrá solicitar el afianzamiento de las líneas secundarias, siempre que los nuevos conceptos a afianzar se encuentren a paz y salvo al momento de contratarlos para lo cual LA AFIANZADORA podrá solicitar los soportes necesarios. El nuevo valor del servicio de la fianza será facturado teniendo en cuenta el incremento del monto afianzado según lo establecido en el presente reglamento. Si al momento de efectuar un reporte por mora en los servicios públicos se determina que dicha mora obedece a un periodo anterior a la inclusión de esta línea dentro de la fianza no procederá la reclamación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El servicio de fianza sobre servicios públicos no compromete conceptos derivados por conexión sea fraudulenta, multas o sanciones impuestas por autoridad competente o por las mismas empresas prestadoras del servicio.

**ARTÍCULO 6. DILIGENCIAMIENTO, RADICACIÓN Y ESTUDIO DE LA SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO:** Para el diligenciamiento, radicación y pago de la solicitud de arrendamiento, los potenciales clientes (arrendatarios y deudores solidarios) deberán realizarlo a través de nuestro portal digital.

El valor del estudio debe incluir como base para su liquidación la sumatoria del valor del canon, IVA y administración, nuestra plataforma de radicación digital hace el análisis de acuerdo con las políticas de riesgo de LA AFIANZADORA obteniendo respuesta automática y en línea; y para los estudios que requieran mayor análisis porque en fuentes de consulta la información de los potenciales clientes es insuficiente o requiere una validación adicional, el tiempo de respuesta dependerá del monto del canon. Para cánones menores a 5 SMMLV es de hasta 4 horas hábiles y para cánones a partir de 5 SMMLV será de hasta 24 horas hábiles.

EL ACTA DE RESULTADO DE LA SOLICITUD DE ARRENDAMIENTO será emitida como:

- 6.1. DEVUELTO** - Cuando la información sea incompleta, o no cumpla con los requisitos establecidos en las solicitudes de arrendamiento, caso en la cual LA AFIANZADORA informará a la Inmobiliaria las razones y la forma de subsanar el estudio.
- 6.2. APROBADO:** Cuando el estudio cumple con los requisitos y políticas establecidas por LA AFIANZADORA y puede ser afianzado una vez se suscriba el contrato de arrendamiento.
- 6.3. RECHAZADO:** Cuando a criterio de LA AFIANZADORA el(los) solicitante(s) no cumple(n) con los requisitos y políticas exigidos por LA AFIANZADORA y los mismos no son subsanables.
- 6.4. ANULADO:** Cuando en la solicitud se encuentra falsedad en documento, suplantación de identidad e inconsistencia en la verificación de información, por lo cual ninguno de los solicitantes podrá volver a presentar alguna solicitud a la AFIANZADORA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La vigencia de las Actas de Resultado será de noventa días (90) días contados a partir de la fecha de emisión, una vez vencida su vigencia se considerará VENCIDA y la información digital será eliminada, sin lugar a reintegro de los dineros cancelados por dicho estudio. En caso de que la inmobiliaria requiera retomar la solicitud de arrendamiento, será necesario la radicación de un nuevo estudio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La Inmobiliaria deberá incluir en sus contratos de arrendamiento una cláusula donde los solicitantes autorice al arrendador o a su posible subrogatorio o cesionario y a LA AFIANZADORA para el tratamiento de datos personales, y para reportar, procesar, consultar, o actualizar su información en bases de datos públicas o privadas, en especial las de riesgo crediticio y comercial. Siendo responsabilidad de la inmobiliaria su actualización en cumplimiento de todos los requisitos legales.

**PARÁGRAFO TERCERO:** No será necesario un nuevo estudio de AFIANZAMIENTO, cuando el valor a afianzar al momento del ingreso presente una variación por incremento hasta el VEINTE (20%) POR CIENTO del inicialmente solicitado, derivado de una modificación en el valor del canon de arrendamiento presentado o un cambio de bien inmueble objeto de arrendamiento. En todo caso este incremento solo podrá realizarse al momento del ingreso del contrato a la fianza por única vez.

## **ARTÍCULO 7. PROCEDIMIENTO Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES PARA EL INGRESO, MODIFICACIÓN DE VALOR Y RETIRO DE CONTRATOS DE LA FIANZA:**

**7.1. INGRESOS DE CONTRATOS A LA FIANZA:** Una vez legalizado el Contrato de Arrendamiento y entregado el inmueble al cliente, la Inmobiliaria debe efectuar los siguientes pasos para solicitar el ingreso a la fianza:

- 7.1.1.** Reportar a LA AFIANZADORA la SOLICITUD DE INGRESO A LA FIANZA de acuerdo al calendario anual establecido por LA AFIANZADORA a través de los canales dispuestos.
- 7.1.2.** En el caso que el contrato no se ingrese a la fianza dentro del periodo de vigencia del Acta de Resultado deberá proceder de acuerdo al parágrafo Primero del Artículo 6 y el contrato deberá encontrarse al día por todo concepto.
- 7.1.3.** Los contratos reportados en numeral 7.1.1. que cumplan con los requisitos para ser ingresados, podrán ser verificados por la inmobiliaria en el soporte de facturación del mes corriente.
- 7.1.4.** La inmobiliaria deberá enviar el contrato escaneado durante los siguientes (60) sesenta días a partir del reporte de ingreso a la fianza a través de los canales dispuestos por LA AFIANZADORA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Es responsabilidad de la Inmobiliaria, en su calidad de ARRENDADORA,

garantizar que el contrato de arrendamiento cuente con las firmas de acuerdo al acta de resultado emitida por LA AFIANZADORA y que cumpla con todos los requisitos de validez y eficacia jurídica.

## **7.2. MODIFICACIÓN DE VALORES:**

- 7.2.1.** Para los inmuebles de vivienda LA AFIANZADORA aplicará anualmente el incremento del IPC conforme a la fecha de inicio del contrato.
- 7.2.2.** Para los inmuebles de comercio LA AFIANZADORA aplicará anualmente el incremento establecido en el contrato de arrendamiento aportado por la inmobiliaria de acuerdo con el numeral 7.1.4 del presente reglamento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En todo caso el reajuste anual del canon de arrendamiento no podrá exceder al IPC para contratos de vivienda, ni del pactado en los contratos para uso comercial. En caso de exceder este incremento la inmobiliaria deberá proceder de acuerdo al artículo 11 parágrafo segundo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de existir acuerdo de no incremento, la inmobiliaria deberá reportarlo de acuerdo al calendario anual establecido por LA AFIANZADORA.

**PARAGRAFO CUARTO:** Para las modificaciones de los valores de cuotas de administración, la inmobiliaria deberá reportar de manera oportuna a LA AFIANZADORA el valor de las cuotas que hayan sido aprobadas por la asamblea de copropietarios de las respectivas propiedades horizontales a las que pertenezcan los inmuebles afianzados.

## **7.3. RETIRO DE CONTRATOS DE LA FIANZA:**

- 7.3.1.** La Inmobiliaria deberá enviar a LA AFIANZADORA la información sobre la finalización de los contratos de arrendamientos de acuerdo al calendario establecido por LA AFIANZADORA a través de los canales dispuestos. En el caso que no se lleve a cabo este aviso, se presumirá que el contrato de arrendamiento continúa vigente y afianzado, y seguirá facturando y cobrando a cargo de la Inmobiliaria el servicio de fianza hasta que se envíe el correspondiente REPORTE DE RETIRO.

**ARTÍCULO 8. CONTRATOS TRASLADADOS:** Se entenderá por contratos trasladados, el contrato cuyo cumplimiento ha sido garantizado por otra entidad y va a ser trasladado a LA AFIANZADORA, el cual será sometido a estudio para determinar su viabilidad e ingreso al servicio de fianza, de acuerdo al siguiente procedimiento:

### **8.1. TRASLADOS INDIVIDUALES**

- 8.1.1.** La inmobiliaria deberá radicar la solicitud de estudio para el traslado del contrato a través de los canales dispuestos por LA AFIANZADORA adjuntando la siguiente

documentación:

- 8.1.1.1** Copia del contrato de arrendamiento.
- 8.1.1.2** Cesión y Notificación enviada a arrendatarios y deudores solidarios con guía de correo certificado y constancia de recibido en los casos en que aplique, así como también los demás documentos que modifiquen o afecten las cláusulas del contrato.
- 8.1.1.3** Ultima facturación con la anterior Aseguradora o Afianzadora.
- 8.1.1.4** Documentación e información adicional que se encuentre en su poder con relación al contrato que se va a afianzar.

**8.1.2. EL ACTA DE RESULTADO DE LA SOLICITUD DE TRASLADO será emitida como:**

- 8.1.3.1. RECHAZADO:** Cuando no cumple con los parámetros establecidos internamente por LA AFIANZADORA.
- 8.1.3.2. APROBADO:** Cuando la solicitud cumple con los parámetros y políticas establecidas por LA AFIANZADORA y se puede proceder al afianzamiento.

LA AFIANZADORA podrá adicionalmente emitir los siguientes resultados parciales en los casos específicos que lo considere:

- 8.1.3.3. PARA SUBSANACIÓN:** Se emite cuando la información esté incompleta, o no cumpla con los requisitos establecidos para las solicitudes de traslado, caso en el cual, LA AFIANZADORA informará a la Inmobiliaria las razones y la forma de subsanar el estudio. La inmobiliaria deberá presentar en un tiempo no superior a tres (3) días la documentación requerida para la subsanación a fin de que la afianzadora pueda ejecutar el estudio completo de la solicitud de traslado. Vencido este plazo, se considerará desistida la solicitud por este contrato en particular, contrato que podrá ser radicado posteriormente por la inmobiliaria para su estudio.
- 8.1.3.4. APLAZADO CONDICIONADO (CDT):** Cuando un contrato cuente con una garantía adicional de CDT o en dinero, la misma deberá ser endosada y entregada a la LA AFIANZADORA para su registro y custodia. Con el cumplimiento de este requisito se entregaría el resultado APROBADO.
- 8.1.2.1** LA AFIANZADORA realizará las verificaciones necesarias por medio de llamadas telefónicas, consultas en las diferentes bases de datos.
- 8.1.2.2** LA AFIANZADORA ingresará a la fianza todas las solicitudes de traslado aprobadas durante el mes, el primer día hábil del mes siguiente.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Es responsabilidad de la Inmobiliaria, en su calidad de ARRENDADORA, garantizar a LA AFIANZADORA que el contrato de arrendamiento cuente con las firmas de acuerdo al acta de resultado emitida por LA AFIANZADORA, que cumpla con todos los requisitos de validez y eficacia jurídica que garantice la exigibilidad del contrato legalmente y sobre todas las garantías.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Desde la radicación la inmobiliaria certifica que los contratos se encuentran a paz y salvo por todo concepto.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de que los servicios públicos se vayan a afianzar, la INMOBILIARIA deberá certificar que se encuentran al día a la fecha del traslado. En caso, de que, al momento de una reclamación, se evidencie la existencia de una mora anterior a la fecha de ingreso, la INMOBILIARIA perderá el derecho de fianza sobre este concepto.

**8.2. Traslados en bloque:** Una solicitud de traslado es considerada en bloque, cuando la inmobiliaria solicita el estudio de (5) cinco o más contratos en una sola radicación, para lo cuál se deberá tener en cuenta los mismos requisitos, términos y condiciones establecidos en este reglamento de condiciones numeral 8.1.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para facilitar la negociación de los contratos que vienen por traslado, LA AFIANZADORA aceptará el ingreso a la fianza de los contratos que han sido aprobados y presenten mora con el mes en que fue realizado el estudio en LA AFIANZADORA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los contratos por traslado podrán conservar la garantía integral o de servicios públicos vigente adquirida con la anterior compañía, siempre y cuando este concepto se encuentre registrado (tipo de garantía y valor) en la última factura cancelada por la inmobiliaria a la anterior afianzadora/aseguradora.

**ARTÍCULO 9. CONTRATOS POR INDUCCIÓN:** Los contratos por inducción son aquellos que no han sido asegurados o garantizados en otra entidad y se encuentran en plena ejecución, los cuales serán sometidos a estudio para determinar su viabilidad e ingreso al servicio de fianza, de acuerdo al siguiente procedimiento:

**9.1. INDUCCIONES INDIVIDUALES:** En las inducciones individuales se deberá tener en cuenta los mismos requisitos, términos y condiciones establecidos en este reglamento de condiciones numeral 8.1. salvo lo relacionado a la factura de prima.

#### **9.2. INDUCCIONES EN BLOQUE**

Una solicitud de estudio por inducción es considerada en bloque, cuando la inmobiliaria solicita el estudio de (5) cinco o más contratos en una sola radicación, para lo cual se deberá tener en cuenta los mismos requisitos, términos y condiciones establecidos en este reglamento de condiciones numeral 8.1 salvo lo relacionado con la factura de prima.

**ARTÍCULO 10. COSTOS DEL SERVICIO DE FIANZA Y FACTURACIÓN:** Los costos para el servicio de



fianza se encuentran en la Oferta Comercial y se establecerán expresamente en el contrato de fianza que suscriba la inmobiliaria con la afianzadora y demás documentos que lo modifiquen o adicionen igualmente suscritos por las partes contratantes.

Las facturas por el servicio de fianza se generan el día veinte (20) de cada mes, acompañada de la relación de pagos por conceptos de contratos en mora a cargo de LA AFIANZADORA; si hubiere una diferencia a favor de la Inmobiliaria, se remitirá el pago correspondiente al valor determinado a favor de ésta. En el caso que el saldo sea a favor de LA AFIANZADORA, la Inmobiliaria deberá girar el valor establecido en la relación remitida a más tardar el veintiocho (28) del mes, de lo contrario perderá el derecho al servicio de fianza y adicionalmente se generarán intereses de mora, de acuerdo con la tasa establecida por la Superintendencia Financiera para este efecto, por las sumas dejadas de pagar hasta la fecha en que sean canceladas.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA AFIANZADORA no se hace responsable y no realizará devolución alguna en el caso que existan errores en los valores reportados en la SOLICITUD DE INGRESO, TRASLADO E INDUCCIONES y responderá solo por los valores afianzados.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA MODIFICACIÓN, DE LA RENOVACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDO Y DEL REAJUSTE DEL VALOR AFIANZADO POR AMPARO INTEGRAL**

**ARTÍCULO 11. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** Se entiende como modificación de contrato de arrendamiento, los cambios de arrendatario y/o deudor solidario, cambio de destinación del inmueble, de nomenclatura o dirección, ajustes en el valor del canon y en general cualquier cambio, adición o sustracción de cualquiera de las cláusulas del contrato firmado originalmente. Toda modificación a los contratos afianzados debe ser solicitada por la inmobiliaria a LA AFIANZADORA mediante comunicación escrita donde se indique la modificación y si es del caso, la cláusula modificada para conocimiento y visto bueno por parte de LA AFIANZADORA.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que la modificación consista en el aumento del valor de canon de arrendamiento o de las cuotas de administración si éstas también se encuentran afianzadas, se realiza el siguiente procedimiento:

- Si la modificación del canon con posterioridad a su firma arroja un aumento en el canon con ocasión a la prórroga de su vigencia, de conformidad a lo legalmente permitido, para los contratos de vivienda o a lo contractualmente pactado en el contrato para uso comercial es inferior o igual al 20% del valor inicialmente afianzado
- Si por el contrario dicha modificación, a pesar de haberse incrementado el canon en los tope máximos legalmente permitidos (contrato de vivienda) o contractualmente pactados (contrato de comercio) arroja un aumento que supere el 20%, del valor mensual total afianzado, se

realizará un nuevo estudio para evaluar la capacidad de pago de los solicitantes teniendo en cuenta el nuevo valor. No se cobrará costo alguno por el nuevo estudio.

Lo pactado en este párrafo aplica igualmente cuando las partes, arrendatario y arrendador voluntariamente y sin que medie prorroga decidan aumentar el valor de los cánones afianzados o existe un pronunciamiento judicial que ordene regular el canon a un mayor valor del inicialmente afianzado. Si el incremento que acuerden las partes o establezca la autoridad competente sea superior al pactado en el contrato de arrendamiento pero no supere el porcentaje establecido en el presente párrafo, la inmobiliaria deberá parametrizar el nuevo canon y formalizarlo a través de la firma del respectivo otro si el cual deberá ser enviado a la Afianzadora por los canales establecidos en el presente reglamento, quien tan solo aceptara esta modificación sin que se requiera un previo estudio por una sola vez en toda la vigencia del contrato. Cuando el incremento supere el 20% de los valores inicialmente afianzados, se procederá en los términos pactados en este párrafo, debiendo elaborarse un nuevo estudio

La Inmobiliaria deberá reportar de acuerdo con el calendario anual establecido por LA AFIANZADORA a través de los canales dispuestos, la solicitud de INGRESO A LA FIANZA del contrato cedido y simultáneamente realizar el REPORTE DE RETIRO de la fianza inicial, si éste se encontrase afianzado, con el fin de evitar un doble cobro por el servicio de fianza.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando se incremente el canon de arrendamiento en porcentajes superiores a lo establecido en el contrato, se deberá proceder de acuerdo con el párrafo primero del presente artículo y cualquier caso se requerirá de la firma de un nuevo contrato o de una cláusula adicional que modifique el precio firmado por todas las partes. Para que dichos valores sean afianzados, el nuevo contrato o la cláusula modificatoria deberán ser remitidos a LA AFIANZADORA una vez sean suscritos por todos los firmantes del contrato inicial.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el caso de cesión entre arrendatarios de contratos de arrendamiento, será necesario que la inmobiliaria presente las nuevas garantías para el estudio y aprobación de LA AFIANZADORA como nuevo estudio, si la solicitud es aprobada se requerirá de suscripción de un nuevo contrato y/o un Otro Sí indicando dicha situación, el cual deberá ser suscrito por los cedentes y cesionarios de conformidad con lo estipulado en el Código de Comercio y demás normas complementarias documento que deberá ser remitido a LA AFIANZADORA para su conocimiento y revisión. Si LA AFIANZADORA observa que no cumple con los requisitos legales lo devolverá a la Inmobiliaria para la subsanación y solamente cuando se encuentre debidamente legalizada la cesión procederá a realizar la modificación en sus registros.

La Inmobiliaria deberá reportar de acuerdo al calendario anual establecido por LA AFIANZADORA a través de los canales dispuestos, la solicitud de INGRESO A LA FIANZA del contrato cedido y simultáneamente realizar el REPORTE DE RETIRO de la fianza inicial, si éste se encontrase afianzado, con el fin de evitar un doble cobro por el servicio de fianza.

**ARTÍCULO 12. RENOVACIÓN:** Todos los contratos afianzados se presumirán renovados automáticamente hasta tanto la inmobiliaria no informe sobre la finalización de los contratos de arrendamiento y solicite formalmente el retiro de la fianza.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si LA AFIANZADORA en cualquier momento concluye que el contrato de arrendamiento se terminó o no se renovó, cesará su responsabilidad del reconocimiento de la mora de forma retroactiva al momento en que tal hecho sucedió.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento que, por decisión del propietario del inmueble, dé por terminado el contrato de mandato y administración con la INMOBILIARIA, la responsabilidad de LA AFIANZADORA se extenderá hasta la fecha de terminación del contrato de mandato y administración, como quiera que el AFIANZADO es la INMOBILIARIA y no el PROPIETARIO DEL INMUEBLE.

**ARTÍCULO 13. REAJUSTE DEL VALOR AFIANZADO POR GARANTÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS, DAÑOS Y FALTANTES:** El reajuste del valor afianzado por servicios públicos y/o daños y faltantes se podrá realizar una vez vencido el término inicial del contrato, siempre y cuando los servicios públicos y el contrato de arrendamiento se encuentren al día al momento de efectuar el reajuste para lo cual la inmobiliaria deberá suministrar a LA AFIANZADORA copia de los dos últimos recibos pagos, la inmobiliaria debe realizar un inventario que compruebe el estado del inmueble frente al inventario inicial, este inventario deberá ser aprobado y certificado por LA AFIANZADORA. Dicho reajuste se cobrará teniendo en cuenta la diferencia entre el valor afianzado vigente y el nuevo valor a afianzar, previa solicitud por escrito de la Inmobiliaria y de la aprobación de LA AFIANZADORA.

### **CAPÍTULO III**

#### **REPORTE DE LA MORA EN EL PAGO DE LOS ARRENDAMIENTOS Y CANCELACIÓN POR PARTE DE LA AFIANZADORA**

**ARTÍCULO 14. CUBRIMIENTO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO Y LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:** Una vez se presente el incumplimiento por parte del arrendatario en el pago del canon de arrendamiento y las cuotas de administración si éstas han sido afianzadas, LA AFIANZADORA procederá a realizar el pago de dichas obligaciones desde el momento del reporte y hasta que se obtenga la restitución real y material del inmueble o como máximo por el periodo consecutivo determinado en el Acta de Resultado de aprobación.

La Inmobiliaria deberá realizar el REPORTE DE MORA de acuerdo al calendario anual establecido por LA AFIANZADORA a través de los canales dispuestos, adjuntando original del contrato de arrendamiento y todos los anexos que apliquen solicitados en el Artículo 19 del presente reglamento. Para el pago de las cuotas de administración, se deberá acreditar el pago realizado por la inmobiliaria, así como la constancia de pago expedida por la administración.

La Inmobiliaria podrá desistir de los contratos reportados en mora en las fechas de acuerdo al calendario anual establecido por LA AFIANZADORA a través de los canales dispuestos, bien sea porque reportó equivocadamente un contrato o por pago del arrendatario en forma directa a la Inmobiliaria.

Una vez el Departamento Jurídico de LA AFIANZADORA realice el análisis de los contratos y verifique que éstos cumplan con las cláusulas recomendadas por ella y se encuentren acordes con las normas legales vigentes, LA AFIANZADORA constatará que las obligaciones reportadas efectivamente se encuentran afianzadas y que los valores corresponden a los afianzados; con base en lo anterior, procederá a cancelar ala Inmobiliaria los valores correspondientes sin intereses, ni sanciones, en las siguientes fechas calendario:

- 14.1.** El día veinte (20) del mes de reporte en mora, LA AFIANZADORA abonará a la Inmobiliaria los valores correspondientes al mes anterior a la radicación del REPORTE DE MORA y al mes en curso.
- 14.2.** Sucesivamente, el día veinte (20) de cada mes, LA AFIANZADORA cancelará el canon y el reembolso del pago de la cuota de administración, si estuviere afianzada, adeudados por el inquilino. La cancelación de dichos valores se efectuará hasta el momento que LA AFIANZADORA devuelva el contrato de arrendamiento normalizado, es decir, cuando el arrendatario y/o los deudores solidarios paguen la deuda total; o se cumpla el periodo de cobertura consecutivo determinado en el Acta de resultado de aprobación; o hasta que concurra alguna de las causales establecidas en el presente reglamento como pérdida de derecho de fianza. Es entendido que la inmobiliaria autoriza a LA AFIANZADORA a realizar las compensaciones correspondientes si hubiese valores a su favor y a cargo de la Inmobiliaria, por servicios prestados, autorización que se extiende a los cobros por recuperación.
- 14.3.** Si el arrendatario se pone a Paz y Salvo por todo concepto antes del último día hábil del mes, LA AFIANZADORA lo comunicará por escrito a la Inmobiliaria el primer día hábil del mes siguiente, autorizándola para normalizar el recibo de canon y procederá a devolver el contrato de arrendamiento remitido.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando los cánones de arrendamiento, y/o sus incrementos no se ajusten a las normas legales, no estén expresamente estipulados o excedan los montos permitidos, LA AFIANZADORA reconocerá los pagos hasta los límites señalados en la ley.

Si el contrato no tuviere cláusulas de reajuste, LA AFIANZADORA sólo pagará lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA AFIANZADORA no reconocerá el pago de sumas generadas por cláusulas penales, intereses sobre cánones de arrendamiento o cualquier otra sanción pecuniaria. Lo anterior

como quiera que el cobro de dichas penalidades no obedece a la desocupación anticipada del inmueble sino a la mora del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento, conceptos que son asumidos por la afianzadora, situación ésta que la faculta legalmente a subrogarse en los derechos económicos contenidos en dichas penalidades.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el Departamento Jurídico encuentra inconsistencias legales o que el clausulado del contrato no se ajuste a los modelos establecidos por LA AFIANZADORA, devolverá a la Inmobiliaria el contrato de arrendamiento con las recomendaciones pertinentes para la subsanación correspondiente. La Inmobiliaria tendrá un plazo de hasta tres (3) días hábiles para subsanar el contrato y devolverlo a LA AFIANZADORA para que ésta pueda proceder a la gestión de cobranza y posteriormente al pago de las obligaciones afianzadas dejadas de cancelar por el arrendatario.

Lo preceptuado en este párrafo en lo que hace referencia a la falta en los contratos de arrendamiento de las recomendaciones sugeridas por la afianzadora, no aplica para aquellos contratos que hayan sido objeto de afianzamiento con ocasión a un traslado o por inducción.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Cuando sean reportadas obligaciones pendientes que no han sido afianzadas o los reportes sean realizados por fuera de los términos establecidos en el presente reglamento, dichos valores podrán ser cobrados a discrecionalidad de LA AFIANZADORA a título de colaboración, y sólo serán cancelados a la Inmobiliaria si la gestión es exitosa. Estos valores se denominarán COBROS POR RECUPERACION y así se le informará a la INMOBILIARIA.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Cuando por conductas que son de exclusiva responsabilidad de la inmobiliaria el fallo es desfavorable a las pretensiones de ésta, la inmobiliaria deberá proceder a reintegrar a LA AFIANZADORA los valores cancelados por el reporte en mora y pagar la condena en costas.

**PARÁGRAFO SEXTO:** El pago de las cuotas de administración cuando exista dicha fianza, se realizará únicamente como reembolso o reintegro a la inmobiliaria cuando haya cancelado dicho valor. En este sentido se entiende que no cancelará directamente el valor de las cuotas de administración a la copropiedad, si no que exclusivamente realizará un reembolso del pago.

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** Para efectos de imputar los pagos realizados por los deudores a las obligaciones a favor de la inmobiliaria y que corresponde a COBROS POR RECUPERACION, se establece el siguiente orden: **a)** se cancelará primero los gastos en que haya incurrido la AFIANZADORA para cumplir con estos cobros. **b)** Los honorarios de esta cobranza en los porcentajes establecidos por la afianzadora liquidados sobre el valor del abono efectuado por el deudor, descontando previamente los gastos de cobranza en que haya incurrido LA AFIANZADORA.

**PARAGRAFO OCTAVO: PROHIBICION EXPRESA:** Una vez vencido el plazo para el desistimiento, la

Inmobiliaria no podrá, salvo autorización expresa de LA AFIANZADORA, realizar acuerdos de pago, negociaciones, recibir pagos parciales o totales por medio de consignación, efectivo, transferencia bancaria, etc., ni desistir de los contratos reportados por cualquier causal y será su obligación informar a los arrendatarios y deudores solidarios reportados que deben realizar los pagos en LA AFIANZADORA.

En caso de que la Inmobiliaria reciba pago parcial o total de la deuda pactada sin autorización, LA AFIANZADORA podrá cobrar a la Inmobiliaria una sanción equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de cada uno de los cánones reportados en mora incluido el IVA y las cuotas de administración si a ello hay lugar. Si LA AFIANZADORA ha girado a la Inmobiliaria dichos valores sobre un contrato de arrendamiento reportado de manera equivocada, solicitará la devolución inmediata de los valores pagados, así como el reconocimiento de los intereses que se generen por el tiempo que la Inmobiliaria haya tenido el dinero en su poder sin perjuicio del cobro de las penalidades aquí establecidas.

#### **ARTÍCULO 15. RECLAMACIÓN DE DAÑOS Y FALTANTES Y/O SERVICIOS PÚBLICOS:**

**15.1. Pago de servicios públicos:** Para reportar servicios públicos en mora, la Inmobiliaria deberá enviar a LA AFIANZADORA el REPORTE DE MORA a través de los canales dispuestos establecidos para tal fin, especificando los servicios dejados de cancelar por el arrendatario, adjuntando los correspondientes recibos y constancias de pago de los mismos en los siguientes plazos:

15.1.1. Si el inmueble aún se encuentra ocupado, máximo noventa (90) días calendario después de la fecha de pago oportuno del correspondiente recibo.

15.1.2. Si no se ha efectuado la entrega oficial del inmueble, pero se sabe con certeza que el inmueble se encuentra desocupado, se comunicará dicha situación por medio escrito a la Inmobiliaria, quien cuenta con noventa (90) días a partir del recibo de la comunicación para reportar los recibos de servicios públicos.

15.1.3. Si el inmueble ya fue entregado, hasta noventa (90) días calendario después de la fecha de entrega, caso en el cual se cancelará el valor reportado, previa verificación de que las fechas de los consumos coincidan con las fechas en que se obtuvo la restitución del inmueble.

**15.2. Pago daños y faltantes:** La inmobiliaria cuenta con noventa (90) días calendario después de la fecha de entrega o restitución del inmueble para reportar los valores por este concepto, adjuntando las correspondientes facturas, cuentas de cobro, RUT, recibos y constancias de pago de los mismos, caso en el cual LA AFIANZADORA solo cancelará los valores susceptibles de pago, previa comparación del inventario inicial contra el inventario de entrega del bien inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Se entenderá pagos de daños y faltantes y/o servicios públicos en mora sólo

hasta concurrencia del valor afianzado por este concepto. En el caso que conste en los recibos deudas por otros conceptos o mayores al valor afianzado y la gestión de cobro sea efectiva, LA AFIANZADORA reembolsará los dineros recaudados por estos conceptos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA AFIANZADORA en ningún caso reembolsará el valor recibido inicialmente para la obtención de la garantía de Servicios Públicos Daños y Faltantes.

**PARÁGRAFO TERCERO:** LA AFIANZADORA cancelará a la Inmobiliaria el valor de los recibos de servicios públicos, daños y faltantes, diez (10) días hábiles después de presentados los respectivos soportes descritos en el presente artículo.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Cuando la Inmobiliaria tenga plena certeza de la mora por parte del arrendatario en el pago de servicios, tratándose de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal o a condominios, es su obligación enviar una comunicación al Administrador del conjunto, solicitándole la colaboración y apoyo para obtener la información de los retrasos citados. De igual forma, si el contrato se encuentra reportado, deberá informar de manera inmediata y obligatoria a LA AFIANZADORA el estado de mora de los servicios públicos.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para los contratos cuyos arrendamientos se encuentren en proceso de cobro jurídico, la Inmobiliaria podrá hacer llegar a LA AFIANZADORA una certificación de la copropiedad con el estado de cuenta por administración y los correspondientes soportes de pago de los servicios públicos cancelados por la inmobiliaria, aun cuando dichas obligaciones no se encuentren afianzadas, para que la gestión de cobro voluntaria se adelante por todas las sumas adeudadas.

**ARTÍCULO 16. PÉRDIDA DEL DERECHO DE FIANZA:** No habrá lugar al pago de la fianza cuando suceda alguno de los siguientes eventos:

- 16.1. No reportar la mora dentro de los términos señalados en este reglamento.
- 16.2. No cancelar oportunamente a LA AFIANZADORA, las cuentas remitidas para el pago de las fianzas dentro de los plazos establecidos.
- 16.3. No subsanar dentro del plazo estipulado en el artículo 14 las inconsistencias del contrato de arrendamiento salvo en los casos de los contratos afianzados por traslado o inducción
- 16.4. Cuando sea decretada la nulidad del contrato de arrendamiento por un Juez de la República, Árbitro o cualquier autoridad competente, situación que será comunicada por escrito a la Inmobiliaria por LA AFIANZADORA.
- 16.5. Cuando se haya efectuado la cesión del contrato de arrendamiento de local comercial con aprobación escrita de la Inmobiliaria sin que exista notificación y presentación de los nuevos arrendatarios.

16.6. Cuando se realice la compraventa del establecimiento de comercio sin que la Inmobiliaria haya presentado en el término indicado la oposición especificada en el artículo 530 del Código de Comercio.

16.7. Cuando el propietario del Inmueble cuyo contrato de arrendamiento hubiese sido afianzado, da por terminado el contrato de mandato de administración con la INMOBILIARIA y por lo tanto cesa la calidad de arrendador de la INMOBILIARIA.

16.8. Cuando a juicio de la AFIANZADORA y después de una investigación breve y sumaria, se pueda concluir razonablemente que hubo suplantación de la persona del arrendatario y/o falsedad en la firma de las personas que figuran como arrendatarios y/o deudores solidarios, lo que da lugar a una presunta conducta penal de falsedad en documento privado en el contrato de arrendamiento.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de falsedad de cualquiera de las firmas en el contrato afianzado se procederá a presentar a la INMOBILIARIA la investigación breve y sumaria que adelantó la AFIANZADORA quedando expresamente facultada para suspender los pagos de los cánones de arrendamiento si se estuviesen cancelando sin que por ello se encuentre en curso de un incumplimiento de las obligaciones que en virtud de la Fianza adquiere, exclusión de responsabilidad que es aceptada por la inmobiliaria desde el momento en que suscriba el contrato de fianza. Será responsabilidad de la INMOBILIARIA instaurar la denuncia criminal por el presunto delito de falsedad en que se incurrió.

No obstante, lo anterior, la AFIANZADORA como un servicio para la INMOBILIARIA, podrá seguir adelante con el proceso de restitución y el cobro por recuperación de las sumas adeudadas a la INMOBILIARIA a las personas que no estén involucradas en la suplantación o falsedad en el contrato de arrendamiento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Es entendido que LA AFIANZADORA sólo atenderá los contratos en mora de las Inmobiliarias que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con LA AFIANZADORA.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de existir conexiones fraudulentas de servicios públicos y esto genera sanciones y cobros adicionales a los propietarios de los inmuebles, LA AFIANZADORA prestará asesoría para obtener de la empresa de servicios públicos el rompimiento de la solidaridad. En ningún caso LA AFIANZADORA cubrirá valores que correspondan a sanciones y cobros de consumos provenientes de conexiones fraudulentas.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de terminación de la fianza, y aún en todo momento cuando ésta se encuentre vigente, las garantías que hayan otorgado los arrendatarios y/o deudores a favor de LA AFIANZADORA, serán de su exclusiva propiedad, y no podrá cederlas a nombre de un tercero y/o de la inmobiliaria.



## **CAPÍTULO IV**

### **DE LOS COBROS Y PROCESOS ADELANTADOS POR LA AFIANZADORA**

**ARTÍCULO 17. COBRO PREJURÍDICO:** cuando se presente mora en el pago de las obligaciones afianzadas, y una vez la Inmobiliaria realice el reporte de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento, LA AFIANZADORA realizará inicialmente la labor de cobro prejudicial según el procedimiento establecido en el Reglamento Interno de la misma.

No se reconocerá indemnización alguna, en el evento de restitución del inmueble antes del vencimiento del término inicial del contrato o de sus renovaciones.

**ARTÍCULO 19. COBRO JURÍDICO:** De acuerdo con las políticas internas de LA AFIANZADORA se dará inicio a la labor de cobro jurídico, para cualquier actuación judicial que tenga que ver con el inmueble, para lo cual se requieren los siguientes documentos:

- Contrato de Arrendamiento en original.
- Poder debidamente reconocido ante notario público y/o enviado a la afianzadora desde el correo electrónico de la inmobiliaria registrado en la cámara de comercio como dirección de notificación judicial electrónica, el cual será remitido por LA AFIANZADORA y deberá ser devuelto por la Inmobiliaria dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo del mismo.
- Linderos Jurídicos y Físicos del Inmueble generales y específicos en caso de encontrarse en una propiedad horizontal.
- Cadena de cesiones del contrato de arrendamiento en original.
- Cadena de Notificaciones de la cesión del contrato de arrendamiento, con la guía del correo certificado enviada al arrendatario y sus deudores solidarios con constancia de recibido.
- Certificación de la administración en donde se identifique que la firma arrendadora ha realizado los pagos directamente a la copropiedad a partir de la primera cuota reportada en mora.
- Certificaciones de pagos efectuados por la inmobiliaria y expedidos por las empresas prestadoras de servicios públicos reportados en mora cuando estos conceptos se encuentren afianzados.
- Demás documentos que afecten directamente el contrato de arrendamiento.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA INMOBILIARIA cuenta con un plazo de tres (3) días hábiles una vez notificados para hacer entrega de los documentos necesarios para adelantar el proceso ejecutivo y el proceso de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento. La AFIANZADORA está facultada para suspender el pago de los cánones reportados en mora en el evento que concluya que existe retardo injustificado en la entrega de los documentos y que esta situación le puede generar una mayor exposición al riesgo asumido.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se establece que la acción ejecutiva se iniciará a nombre de la INMOBILIARIA hasta obtener la restitución del bien inmueble y la entrega del mismo conforme a las normas señaladas en el CAPITULO V de este Reglamento. Una vez que se produzca la restitución del inmueble, la INMOBILIARIA procederá a ceder a favor de la AFIANZADORA los derechos de crédito en dicho proceso ejecutivo y hasta el monto de los valores cancelados a la INMOBILIARIA dando cumplimiento al contrato de FIANZA.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Durante el proceso ejecutivo y de restitución la INMOBILIARIA otorgará poder amplio y suficiente a la AFIANZADORA y sus abogados para recibir, disponer, transigir, conciliar y demás facultades que otorga el CODIGO GENERAL DEL PROCESO para garantizar la restitución del inmueble y el pago de las obligaciones afianzadas.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La Inmobiliaria responderá patrimonialmente ante LA AFIANZADORA por los valores cancelados objeto de la Fianza, cuando por responsabilidad exclusiva suya no haya sido posible la recuperación del valor afianzado a cargo de los deudores arrendatarios, y los procesos judiciales de restitución y ejecutivos terminen con sentencia desfavorable con ocasión a dicho proceder de la inmobiliaria.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LA ENTREGA DE INMUEBLES QUE SE ENCUENTRAN REPORTADOS EN LA AFIANZADORA**

**ARTÍCULO 19 . ENTREGA DEL INMUEBLE:** LA AFIANZADORA pagará a la Inmobiliaria los arriendos afianzados hasta el día que los arrendatarios, los deudores solidarios o un tercero haga entrega real y material del inmueble arrendado bien sea de manera física o por envío de las llaves por correo certificado a la inmobiliaria evento este último que deberá ser notificado por ésta a LA AFIANZADORA, siempre y cuando no exceda el límite de cobertura establecido en el Acta de Resultado.

LA AFIANZADORA, podrá solicitar la entrega del inmueble y recibir, en la fecha que se acuerde con el arrendatario, deudores solidarios o un tercero, el inmueble sin necesidad de autorización de la Inmobiliaria. LA AFIANZADORA comunicará a la Inmobiliaria sobre la solicitud realizada de entrega del inmueble por mora y en el momento que se determine la fecha de restitución, informará a la Inmobiliaria oportunamente a través de los canales dispuestos, con el fin que uno de sus

funcionarios asista a la entrega, realice la inspección sobre el estado del inmueble, reciba las llaves y asuma la responsabilidad de la tenencia del mismo. Si el funcionario de la Inmobiliaria no asiste a la entrega, LA AFIANZADORA podrá recibir el inmueble sin responsabilidad alguna respecto a la tenencia material del inmueble.

En el caso que la fecha de la diligencia de entrega sea fijada directamente por el Juzgado o el Inspector de Policía, LA AFIANZADORA comunicará a la Inmobiliaria para que asista a hacer entrega de las llaves del inmueble a uno de sus funcionarios, quien no podrá intervenir en la diligencia como parte afectada. En el caso que la Inmobiliaria no pueda enviar a un funcionario para recibir las llaves, LA AFIANZADORA enviará las llaves a más tardar el siguiente día hábil de restituido el inmueble al Arrendador.

En ninguno de los casos antes mencionados, habrá lugar a indemnización alguna a la Inmobiliaria arrendadora por daños que se presenten en la entrega o restitución, puesto que LA AFIANZADORA no es responsable por el estado en que se entregue el inmueble. Sin embargo, los costos por reparaciones podrán ser incluidos en la gestión de cobranza según lo establecido en el Artículo 15 de este reglamento.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de detectar y verificar la condición de abandono del inmueble, la afianzadora procederá a programar con la inmobiliaria la toma de posesión inmediatamente y contratar los servicios de un cerrajero en caso de ser necesario, el inmueble se tomará en el estado en que se encuentre tanto por reparaciones, servicios públicos, administración (si aplica), y servicios adicionales (si aplica). La condición de abandono está determinada en la desocupación del inmueble y ausencia de pago en las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, así el arrendatario o sus deudores solidarios estén localizados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La Inmobiliaria y LA AFIANZADORA se registrarán de acuerdo a lo establecido en el Artículo 384 del Código General del Proceso - Restitución de inmueble arrendado.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En ningún caso la inmobiliaria podrá negarse a recibir el inmueble por contar con servicios públicos adicionales o créditos a nombre del arrendatario facturados en los recibos de servicio público. En estos casos el propietario deberá radicar derecho de petición ante la empresa que presta el servicio para que no sigan siendo facturados a su nombre.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Una vez recibido el inmueble por parte de LA AFIANZADORA, ésta procederá a retirar el contrato del servicio de fianza, fecha hasta la cual tendrá cobertura por los conceptos afianzados siempre y cuando no exceda el límite de cobertura establecido en el Acta de Resultado.

**ARTÍCULO 20. ENTREGA DE INMUEBLES AL ARRENDADOR DE CONTRATOS EN MORA REPORTADOS Y EN PROCESO JUDICIAL:** Cuando el inmueble se encuentre en proceso de restitución y el arrendatario manifieste a la Inmobiliaria el deseo de entregarlo, ésta deberá notificar de inmediatamente a la AFIANZADORA tal situación. En este caso LA AFIANZADORA asumirá directamente el proceso de entrega y negociación de las obligaciones económicas derivadas del

contrato que adeude el arrendatario. LA AFIANZADORA no asume responsabilidad alguna en la verificación del estado del inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Una vez recibido el inmueble por parte de LA AFIANZADORA, ésta procederá a retirar el contrato del servicio de fianza, fecha hasta la cual tendrá cobertura por los conceptos afianzados, siempre y cuando no exceda el límite de cobertura establecido en el Acta de Resultado.

## **CAPÍTULO VI VIGENCIA Y APLICACIÓN**

**ARTÍCULO 22. VIGENCIA Y APLICACIÓN:** El presente reglamento rige a partir de su aprobación, tiene plena aplicación para los contratos que se encuentren afianzados y no se encuentren en mora a la fecha de aprobación del presente reglamento, así como para todos aquellos que se afiancen con posterioridad a su aprobación.

El presente reglamento será de obligatorio cumplimiento para todas las Inmobiliarias que celebren contratos de fianza con LA AFIANZADORA.

**ARTÍCULO 23. MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO POR LA JUNTA DIRECTIVA:** LA AFIANZADORA está facultada para efectuar modificaciones al presente REGLAMENTO en cualquier tiempo, siempre y cuando tales modificaciones no afecten los derechos adquiridos por la inmobiliaria en virtud del reglamento de condiciones vigente al momento de la firma del contrato de fianza.