**CONVENIO COMERCIAL FIRMA DIGITAL SUJETO**  
 **A CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA**

# **PARTES**

**LA EMPRESA INMOBILIARIA**

persona jurídica debidamente constituida y con domicilio en la ciudad de MEDELLÍN, identificada con el NIT No. 1.982.982 representada legalmente por JUAN DIEGO PINILLA MONTOYA persona mayor de edad, domiciliado y residente en MEDELLÍN, ANTIOQUIA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.029.384.756 y quien para todos los efectos legales del presente convenio suministra el correo electrónico PINILLAMONTOYAJUANDIEGO@GMAIL.COM y que para los efectos de este convenio se llamará simplemente **LA INMOBILIARIA**.

**LA AFIANZADORA**

**AFFI S.A.S.** persona jurídica debidamente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Cali, y sucursal en Bogotá D.C., identificada con el NIT No. 900.053.370-2 representada legalmente por CESAR AUGUSTO TEZNA CASTAÑO, también mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de Cali, identificado con la C.C. No. 94.492994 en su condición de Gerente, y que para efectos de este convenio se llamará simplemente **Affi**.

# **ANTECEDENTES**

**PRIMERO: LA INMOBILIARIA** es una empresa comercial ampliamente reconocida en el sector inmobiliario, que su objeto social principal es recibir bienes inmuebles de sus propietarios en Administración para luego ofrecerlos al mercado y darlos en arrendamiento a terceros. Pero igualmente realiza otras actividades comerciales como corretaje en la enajenación de inmuebles y todas las actividades afines al sector inmobiliario.

**SEGUNDO:** Por su Parte AFFI S.A.S., como entidad de derecho privado cuenta igualmente con un amplio reconocimiento en todo el territorio colombiano dentro del sector inmobiliario por la calidad y cumplimiento en las obligaciones que adquiere en virtud de los servicios de fianza colectiva que brinda a sus clientes. Su objeto comercial principal, pactado en un CONTRATO DE FIANZA COLECTIVA, es comprometerse para con la ARRENDADORA a garantizar las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos por ella en dicha condición y las personas naturales y/o jurídicas que adquieran en virtud de dichos contratos de arrendamiento la condición de ARRENDATARIOS DEUDORES, previo el estudio jurídico efectuado por la AFIANZADORA, todo de conformidad al REGLAMENTO DE CONDICIONES GENERALES DEL SERVICIO DE FIANZA DE AFFI S.A.S.

En el marco de su desarrollo comercial, AFFI S.A.S. ha decidido prestar servicios complementarios a **LA INMOBILIARIA** para que pueda desarrollar de mejor forma su actividad comercial principal con el apoyo de las nuevas tecnologías que se encuentran en el mercado.

**TERCERO:** Entre las empresas aquí firmantes se suscribió el contrato de fianza colectiva en virtud del cual AFFI S.A.S. se compromete con **LA INMOBILIARIA** a garantizar las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos por **LA INMOBILIARIA** en su calidad de arrendador y las personas naturales y/o jurídicas que adquieran en virtud de dichos contratos de arrendamiento la condición de ARRENDATARIOS DEUDORES, previo el estudio jurídico efectuado por la AFIANZADORA y **LA INMOBILIARIA** se compromete con AFFI S.A.S. en virtud de dicho acuerdo a cumplir en todo momento el CONTRATO DE FIANZA COLECTIVA celebrado y el REGLAMENTO DE CONDICIONES GENERALES DEL SERVICIO DE FIANZA DE AFFI S.A.S.

**CUARTO:** Es voluntad de las partes aquí firmantes celebrar el presente CONVENIO COMERCIAL SUJETO A CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA en virtud del cual, mientras esté vigente el CONTRATO DE FIANZA COLECTIVA, AFFI S.A.S. le preste servicios adicionales y complementarios a **LA INMOBILIARIA** en los términos que se indicarán más adelante.

**QUINTO:** AFFI S.A.S. ha celebrado un CONTRATO PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y USO DE LA PLATAFORMA DE **FIRMA ELECTRÓNICA AUTENTIC SIGN** con la sociedad AUTENTIC LATAM S.A.S. Sin embargo, AFFI S.A.S. en un futuro podrá celebrar convenios con otras empresas que ofrezcan este o un mejor servicio para AFFI y para sus INMOBILIARIAS. Este ACUERDO ha implicado unos costos importantes de vinculación y de adecuación de la tecnología, que en ningún momento será trasladado a **LA INMOBILIARIA**. Es un costo que asume AFFI S.A.S. como propuesta de valor para sus clientes.

**SEXTO:** AFFI S.A.S., como parte del servicio opcional, voluntario, unilateral y mediante este CONVENIO, permitirá a LA INMOBILIARIA que sus contratos de arrendamiento que se vayan a vincular al CONTRATO DE FIANZA COLECTIVA con AFFI S.A.S. se puedan firmar electrónicamente por todas las partes (ARRENDADOR, ARRENDATARIO, DEUDORES SOLIDARIOS) y de esa forma permitirle a la INMOBILIARIA estar en el mercado con nueva tecnología y dar facilidades para que sus contratos de arrendamiento se legalicen de una forma ágil y segura. Y con fundamento en este CONVENIO, AFFI proporciona unas condiciones más favorables y por volumen, de tal manera que será menos costoso para **LA INMOBILIARIA** que si lo contratara en forma directa.

# **TÉRMINOS DEL CONVENIO**

**PRIMERA. OBJETÓ DEL CONVENIO:**  AFFI S.A.S. permitirá que **LA INMOBILIARIA** utilice para la firma digital de los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que serán AFIANZADOS por AFFI S.A.S., la PLATAFORMA DIGITAL AUTENTIC SIGN conforme a los términos y condiciones que para su uso tiene establecido la sociedad AUTENTIC LATAM S.A.S.

Este uso se hará bajo las siguientes condiciones:

1. **LA INMOBILIARIA** se obliga a ajustar sus NUEVOS MODELOS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO **que serán afianzados con AFFI S.A.S.** con una cláusula que señale expresamente lo siguiente:

**AUTORIZACIÓN PARA FIRMA ELECTRÓNICA:** *Las Partes declaran que el presente contrato será firmado electrónicamente; así mismo declaran que la aplicación utilizada provee un mecanismo de firma electrónica confiable que garantiza el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación vigente (Ley 527 de 1999, y demás normas que la reglamentan): autenticidad (identidad de los firmantes), integridad (no alteración del documento luego de su firma) y no repudio.*

1. **LA INMOBILIARIA** se obliga en relación con la firma digital de los NUEVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO **que serán afianzados con AFFI S.A.S.** a cumplir con estas obligaciones especiales al realizar la FIRMA DIGITAL DE ARRENDATARIOS Y DEUDORES SOLIDARIOS:
   1. Deberá SIEMPRE enviar a los ARRENDATARIOS Y DEUDORES SOLIDARIOS la información para la FIRMA DIGITAL UNICA Y EXCLUSIVAMENTE a los teléfonos y correos electrónicos que se hayan enviado a AFFI S.A.S. en el formulario de la solicitud del estudio de riesgo y que AFFI S.A.S. haya validado a través del acta de resultado.

**LA INMOBILIARIA** debe conservar en sus archivos digitales toda la información que corresponda al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AFIANZADO POR AFFI S.A.S. y que ha sido firmado digitalmente. Será ÚNICA Y EXCLUSIVA responsabilidad de **LA INMOBILIARIA** la custodia de los contratos firmados digitalmente.

1. Si por circunstancias de los usuarios, se cometen errores y se causan mayores costos en CENTRALES DE RIESGO y/o AUTENTIC SIGN, este mayor costo se le causará a **LA INMOBILIARIA** *y ella tendrá el derecho de exigirlo a sus clientes o arrendatarios según sea el caso.*

**PARÁGRAFO:** Cumpliendo las obligaciones y deberes señalados en este punto, el contrato de arrendamiento quedará debidamente afianzado ante AFFI S.A.S. Si existiere algún error o inconformidad, AFFI S.A.S. procederá a realizar oportunamente OBSERVACIONES al contrato de arrendamiento para que la INMOBILIARIA proceda a corregirlas.

**SEGUNDA. SERVICIO COMPLEMENTARIO PARA LA INMOBILIARIA: LA INMOBILIARIA** podrá utilizar la PLATAFORMA DE FIRMA DIGITAL para la firma de **otros documentos** (contratos de mandato, promesas de venta, títulos valores, otros contratos) que no tengan relación alguna con los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO AFIANZADOS CON AFFI S.A.S.

**TERCERA. TARIFAS DEL SERVICIO DE FIRMA DIGITAL:** La tabla #1 contiene las tarifas vigentes por cada documento firmado y dicha tarifa estará definida de acuerdo con el monto afianzado que tenga al corte mensual de la facturación del servicio de fianza.

TABLA #1. TARIFAS VIGENTES

|  |  |
| --- | --- |
| **MONTO AFIANZADO** | **VALOR POR SOBRE** |
| MAYOR A $300.000.001 MM | $4.000 |
| $150.000.000 MM A $300.000.000 MM | $4.500 |
| $50.000.000 A $149.999.999 | $5.000 |
| $10.000.000 A $49.999.999 MM | $7.000 |

**Condiciones comerciales:**

* El valor indicado corresponde al valor por firma de un documento (la cantidad de firmas dentro del documento es ilimitada)
* El único método de autenticación incluido en estas tarifas es el de OTP Esencial.
* Todos los servicios de verificaciones tienen cargo (ver costos abajo)
* Valores no incluyen IVA

**CUARTA. SERVICIOS ADICIONALES NO INCLUIDOS.** La PLATAFORMA ofrece diferentes métodos de verificación de identidad, que están a disposición de **LA INMOBILIARIA** y podrá hacer uso de cualquiera de ellos en calidad de servicios adicionales por demanda. Algunos de estos servicios adicionales podrán ser operados o ejecutados por terceras partes aliados de AUTENTIC SIGN. En virtud de lo anterior, estos terceros serán los responsables exclusivos por el funcionamiento u operación de dicho servicio adicional.

1. **Tarifas:** El valor que deba cancelar LA INMOBILIARIA por concepto de servicios adicionales, son los prestados actualmente por AUTENTIC SIGN, pero podrá ser a futuro cualquier otro proveedor que para el efecto ofrezca un mejor producto a un menor precio.

|  |  |
| --- | --- |
| **ENTIDAD VERIFICADORA** | **VALOR** |
| OTP a celular autenticado (Centrales de Riesgo) | $2.500 por persona |
| Preguntas de autenticación (Centrales de Riesgo) | $5.000 por persona |
| Reconocimiento facial (Documento de identidad) | $5.000 por persona |

**QUINTA. FACTURACIÓN:** La factura por las firmas digitales y los servicios adicionales consumidos se enviará mensualmente a LA INMOBILIARIA con un detalle de los usos realizados. Las tarifas establecidas para la firma digital y para los servicios adicionales se incrementarán anualmente con el incremento del Índice de Precios al Consumidor certificado por el DANE.

**SEXTA. VIGENCIA DEL CONVENIO.** Doce (12) meses contados a partir de la firma del presente convenio. Este convenio se prorrogará automáticamente anualmente y las tarifas se incrementarán en una proporción igual al aumento del IPC del año inmediatamente anterior.

**SÉPTIMA. CLAUSULA RESOLUTORIA EXPRESA:** Este convenio comercial dejará de tener efectos en los siguientes eventos:

1. En el evento que el CONTRATO DE FIANZA COLECTIVA se termine por cualquiera de las causas señaladas en el contrato celebrado o en REGLAMENTO DE FIANZA dispuesto por AFFI S.A.S.
2. Por incumplimiento en los acuerdos comerciales establecidos entre AFFI y **LA INMOBILIARIA**.
3. Por decisión unilateral de AFFI comunicada a **LA INMOBILIARIA** con dos meses calendario de anticipación.

**OCTAVA. CAPACITACIÓN DE LA PLATAFORMA Y COMPROMISOS DE LA INMOBILIARIA:** Se procederá a CAPACITAR EN EL USO DE LA PLATAFORMA a los funcionarios de **LA INMOBILIARIA**. Será responsabilidad de LA INMOBILIARIA en forma exclusiva que sus funcionarios acudan a la capacitación y aprendan el correcto manejo de la plataforma. Es preciso señalar que existe en la PLATAFORMA varias formas de VERIFICACION DE LA IDENTIDAD. Para todos los efectos contractuales, en el ARTICULO SEGUNDO de este CONVENIO se ha señalado cuáles deben usar los funcionarios de la INMOBILIARIA frente a los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO que se afianzaran con AFFI S.A.S.

Adicionalmente, **LA INMOBILIARIA** se compromete a:

1. Asignar tiempo de los usuarios que recibirán el entrenamiento necesario para la implementación exitosa.
2. Poner a disposición de los usuarios los equipos y elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la plataforma.
3. Manejar y hacer buen uso de la cuenta de usuario suministrada por AFFI S.A.S. **LA INMOBILIARIA** no permitirá su utilización por parte de terceras personas.
4. Utilizar la plataforma conforme a las estipulaciones previstas en el presente acuerdo y los demás términos y condiciones, y políticas establecidas por parte de AUTENTIC SIGN que le serán entregadas a **LA INMOBILIARIA** por parte de AFFI S.A.S.
5. Responder por todos los perjuicios que pueda causar a AUTENTIC SIGN o a terceros derivados del uso inadecuado de la cuenta de usuario y mantendrá indemne a AUTENTIC SIGN frente a cualquier reclamación que se presente con ocasión de dichos actos.

**NOVENA. EMISION DE CERTIFICADO DE FIRMA DIGITAL:** En el evento en que **LA INMOBILIARIA** requiera la emisión de un certificado de firma digital, independientemente de su duración, dicho certificado será emitido por la entidad de certificación digital abierta debidamente autorizada en Colombia para la emisión de este tipo de certificados y acreditada por parte del Organismo Nacional de Acreditación de Colombia - ONAC con la cual AUTENTIC SIGN tenga convenio al costo que cause la entidad de certificación digital.

**DÉCIMA. RESPONSABILIDAD DE AFFI S.A.S:** AFFI S.A.S. permitirá el uso de la PLATAFORMA que ha adquirido de AUTENTIC SIGN y ese es su UNICO COMPROMISO Y OBLIGACION en este CONVENIO. Por lo tanto y si la PLATAFORMA tiene deficiencias o errores, esta será responsabilidad de AUTENTIC SIGN y cualquier reclamo sobre el particular deberá hacerse a dicha entidad por intermedio de AFFI S.A.S.

**DÉCIMA PRIMERA SOPORTE TECNICO:** El servicio de soporte técnico se prestará durante la vigencia del convenio por parte de AUTENTIC SIGN. El soporte técnico será prestado única y exclusivamente en asuntos relacionados con la funcionalidad de AUTENTIC SIGN. El soporte no cubre la solución de asuntos relacionados con fallas en los equipos, fallas de conexión a internet, y en general, asuntos no relacionados con la programación de AUTENTIC SIGN.

**DÉCIMA SEGUNDA. TITULARIDAD / PROPIEDAD INTELECTUAL: LA INMOBILIARIA** no adquirirá la propiedad sobre AUTENTIC SIGN, ni cualquier otro software de propiedad de AUTENTIC SIGN y no podrá utilizarlo para fines distintos a los previstos en el presente convenio. LA INMOBILIARIA reconoce que AUTENTIC SIGN es el único titular de derechos de autor sobre AUTENTIC SIGN. Así mismo, AFFI S.A.S. reconoce que la titularidad de los derechos de autor sobre la información y los contenidos generados y/o registrados por **LA INMOBILIARIA** (a través de sus Usuarios) dentro de AUTENTIC SIGN pertenece de forma exclusiva a **LA INMOBILIARIA**.

Queda claro para **LA INMOBILIARIA** que AFFI S.A.S. le está permitiendo el uso de la PLATAFORMA AUTENTIC SIGN, pero que AUTENTIC SIGN ostenta y conservará todos los derechos de propiedad intelectual, industrial o cualesquiera otros; AUTENTIC SIGN no podrá ser objeto de modificación, copia, alteración, reproducción, adaptación o traducción por parte de **LA INMOBILIARIA** (incluidos los Usuarios). La estructura, características, códigos, métodos de trabajo, sistemas de información, herramientas de desarrollo, know-how, metodologías, procesos, tecnologías o algoritmos de AUTENTIC SIGN son propiedad protegida, incluidos aquellos que se desarrollen en la etapa de implementación (programación), y están regulados por las normas colombianas e internacionales de propiedad intelectual e industrial.

En consecuencia, queda terminantemente prohibido cualquier uso por **LA INMOBILIARIA** de AUTENTIC SIGN que se realice sin la autorización expresa y por escrito de AFFI S.A.S. Y/O AUTENTIC SIGN, incluida su explotación, reproducción, difusión, transformación, distribución, transmisión por cualquier medio, posterior publicación, exhibición, comunicación pública o representación total o parcial, las cuales, de producirse, constituirán infracciones de los derechos de propiedad intelectual o industrial de AUTENTIC SIGN, sancionadas por la legislación vigente.

**DÉCIMA TERCERA. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD:** AFFI S.A.S. e igualmente, AUTENTIC SIGN no serán en ningún caso responsables por:

1. El uso indebido de la cuenta de usuario por parte de LA INMOBILIARIA o de terceros, ni responderá por sanciones y gastos derivados de reclamaciones de las personas afectadas, por negligencia y/o falta de confidencialidad, uso y/o tratamientos indebidos de los datos de carácter personal, incluyendo expresamente cualesquiera importes derivados de las sanciones que, eventualmente, pudiera imponerle la autoridad competente en materia de protección de datos por el incumplimiento o cumplimiento defectuoso de la normativa aplicable en la materia.
2. La suspensión de AUTENTIC SIGN originada en fallas técnicas u operativas ajenas a su voluntad, ni de aquellas que escapen de su control tales como cortes de energía eléctrica, fallas en los equipos de **LA INMOBILIARIA**, fallas en la conexión a internet, o en general por eventos de fuerza mayor o caso fortuito.
3. Los errores de funcionamiento o de los daños provocados por el incumplimiento de las obligaciones de **LA INMOBILIARIA** que le sean de aplicación de conformidad con lo previsto en los presentes términos.
4. Cualquier daño o perjuicio que pueda ser ocasionado a **LA INMOBILIARIA** como consecuencia de un ataque cibernético al repositorio de información administrado por AUTENTIC SIGN o a la plataforma AUTENTIC SIGN, cuando dicho ataque haya sido generado (i) por un incumplimiento a las obligaciones de **LA INMOBILIARIA**, (ii) un uso indebido de la cuenta de usuario; (iii) cuando el ataque se genere sobre información contenida en bases de datos que se encuentran en repositorios administrados por LA INMOBILIARIA, toda vez que AUTENTIC SIGN no puede garantizar condiciones de seguridad sobre estos repositorios o; iv) por eventos de fuerza mayor o caso fortuito.
5. Cualquier daño o perjuicio que pueda ser calificado como lucro cesante, pérdida de negocios, daño a la imagen o pérdida de reputación comercial de **LA INMOBILIARIA**.
6. Retrasos, fallos de entrega u otros daños provocados por problemas inherentes al uso de Internet, pues el correcto funcionamiento de AUTENTIC SIGN puede estar sujeto a limitaciones, retrasos y otros problemas inherentes a Internet y las comunicaciones electrónicas.

En señal de conformidad se suscribe el presente documento en la ciudad de Cali el día VEINTISÉIS (26) SEPTIEMBRE de 2025.

|  |  |
| --- | --- |
| CESAR AUGUSTO TEZNA CASTAÑO  C.C. 94.492.994  Representante legal  AFFI S.A.S.  NIT. 900.053.370 | JUAN DIEGO PINILLA MONTOYA  C.C. No 1.029.384.756  Representante legal  NIT. 1.982.982 |
|  | |
| LILIAN PAOLA HOLGUÍN ORREGO  C.C. 43.180.765  Gerente Comercial  AFFI S.A.S.  NIT. 900.053.370 | ANGELICA OSSA  C.C. 43.381.234  Gerente Financiera  AFFI S.A.S.  NIT. 900.053.370 |