

LATINOAMERICANA DE FIANZAS LAFIANZA S.A.S

CONDICIONES GENERALES DEL SERVICIO DE FIANZA

Versión: 02

Aprobado por la Junta Directiva

Fecha de aprobación: 05 de Enero 2026

Fecha de entrada en vigencia: 05 de Enero 2026

Código del documento: CGSF-002

Documento de uso institucional. Su contenido reemplaza todas las versiones anteriores de las Condiciones Generales del Servicio de Fianza de LATINOAMERICANA DE FIANZAS LAFIANZA S.A.S.

CONTENIDO

Portada

Presentación

Título Preliminar

- Definiciones e Interpretación

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Servicio de Fianza y Exclusiones Generales

Artículo 2. Objeto

Artículo 3. Partes del Contrato de Fianza

Artículo 4. Alcance del Servicio de Fianza

Artículo 5. Contratos de Arrendamiento que podrán ser Afianzados

Artículo 6. Requisitos para el Otorgamiento de la Fianza

CAPÍTULO II

ESTUDIO, APROBACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA FIANZA

Artículo 7. Solicitud y Estudio de la Fianza

Artículo 8. Resultado del Estudio

Artículo 9. Contratos Aprobados por Traslado

Artículo 10. Modificaciones al Contrato de Arrendamiento

Artículo 11. Legalización del Contrato de Fianza

Artículo 12. Vigencia del Servicio de Fianza

Artículo 13. Renovación

Artículo 14. Terminación del Servicio de Fianza

Artículo 15. Reporte de Mora

Artículo 16. Pago de las Obligaciones Afianzadas

Artículo 17. Obligaciones de la Inmobiliaria

Artículo 18. Obligaciones del Arrendador, Beneficiario o Cesionario

CAPÍTULO III

COBERTURA, EXCLUSIONES Y RESPONSABILIDADES

Artículo 19. Fraude Documental, Suplantación e Información Falsa

Artículo 20. Responsabilidad de la Inmobiliaria frente al Fraude

Artículo 21. Exclusiones Adicionales del Servicio de Fianza

CAPÍTULO IV

GESTIÓN PREJURÍDICA, JURÍDICA Y RECUPERACIÓN DE CARTERA

Artículo 22. Gestión Prejurídica y Jurídica

Artículo 23. Entrega del Inmueble

Artículo 24. Conciliación Extrajudicial en Derecho

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES ECONÓMICAS, CONTRACTUALES Y FINALES

Artículo 25. Remuneración

Artículo 26. Buena Fe en la Ejecución del Contrato de Fianza

Artículo 27. Normas Generales

Artículo 28. Vigencia y Aplicación

Artículo 29. Interpretación, integración y prevalencia normativa

Artículo 30. Aprobación, derogación y entrada en vigencia

ANEXOS

Anexo No. 1.

Cláusulas Contractuales Obligatorias para el Otorgamiento de la Fianza

Anexo No. 2.

Condiciones Especiales de la Garantía mediante Certificado de Depósito a Término (CDT)

LATINOAMERICANA DE FIANZAS LAFIANZA S.A.S., en ejercicio de su autonomía empresarial y con el propósito de fortalecer la transparencia, la seguridad jurídica y la adecuada administración del riesgo en la prestación del Servicio de Fianza, adopta las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza como el marco normativo que regula las relaciones contractuales con las inmobiliarias vinculadas al servicio.

El presente documento establece los principios, definiciones, derechos, obligaciones, procedimientos, condiciones de cobertura, exclusiones y demás reglas aplicables a la prestación del Servicio de Fianza, procurando garantizar una adecuada administración del riesgo y la protección de los intereses de las partes que intervienen en la relación contractual.

Las presentes Condiciones Generales forman parte integrante del Contrato de Fianza y deberán interpretarse de manera armónica con dicho contrato, con la legislación colombiana aplicable y con las demás disposiciones internas expedidas por LATINOAMERICANA DE FIANZAS LAFIANZA S.A.S., en cuanto resulten compatibles.

La aplicación de este reglamento busca promover relaciones comerciales basadas en la buena fe, la colaboración, la transparencia, la confianza recíproca y el cumplimiento de las obligaciones asumidas por cada una de las partes.

TITULO PRELIMINAR

DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Para efectos de las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza, los siguientes términos tendrán el significado que se indica a continuación. Las definiciones aquí contenidas serán aplicables a todo el documento, salvo disposición expresa en contrario.

1. LA AFIANZADORA

LATINOAMERICANA DE FIANZAS LAFIANZA S.A.S., sociedad comercial legalmente constituida conforme a las leyes colombianas, en adelante LA AFIANZADORA, prestadora del Servicio de Fianza regulado en las presentes Condiciones Generales.

2. LA INMOBILIARIA

Persona natural comerciante o persona jurídica que administra bienes inmuebles y que celebra con LA AFIANZADORA el Contrato de Fianza para ofrecer este servicio a sus clientes. LA INMOBILIARIA actúa como intermediaria entre LA AFIANZADORA, el arrendador, el arrendatario y los deudores solidarios, siendo responsable de suministrar de manera oportuna, completa, veraz y suficiente la información y documentación requerida para el estudio, legalización, administración, reclamación y recuperación de las obligaciones afianzadas.

3. BENEFICIARIO

Persona natural o jurídica con derecho a recibir el pago de las obligaciones afianzadas, en los términos establecidos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

4. ARRENDADOR

Persona natural o jurídica propietaria del inmueble o quien tenga legalmente la facultad para celebrar el contrato de arrendamiento y recibir las prestaciones económicas derivadas del mismo.

5. ARRENDATARIO

Persona natural o jurídica que celebra el contrato de arrendamiento y asume las obligaciones derivadas del mismo frente al arrendador.

6. DEUDORES SOLIDARIOS

Personas naturales o jurídicas que, en virtud del contrato de arrendamiento o de los documentos suscritos para tal efecto, garantizan solidariamente el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendatario.

7. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Negocio jurídico celebrado entre el arrendador y el arrendatario mediante el cual se concede el uso y goce de un inmueble a cambio del pago de un canon y demás obligaciones pactadas.

8. CONTRATO DE FIANZA

Contrato celebrado entre LA AFIANZADORA y LA INMOBILIARIA, mediante el cual se regulan las condiciones para la prestación del Servicio de Fianza respecto de los contratos de arrendamiento que sean aceptados por LA AFIANZADORA.

9. OBLIGACIONES AFIANZADAS

Son exclusivamente aquellas obligaciones expresamente amparadas por el Certificado de Fianza y por las presentes Condiciones Generales, dentro de los límites, términos, condiciones y exclusiones aquí establecidos.

10. REPORTE DE MORA

Comunicación formal realizada por LA INMOBILIARIA a LA AFIANZADORA, mediante la cual informa el incumplimiento en el pago de una o varias obligaciones afianzadas, dando inicio al procedimiento previsto en las presentes Condiciones Generales.

11. COBERTURA

Obligación asumida por LA AFIANZADORA de reconocer el pago de las obligaciones expresamente afianzadas, siempre que se cumplan los requisitos, procedimientos y condiciones establecidos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

12. CONDICIONES GENERALES

Conjunto de disposiciones que regulan los derechos, obligaciones, procedimientos, coberturas, exclusiones y demás reglas aplicables al Servicio de Fianza prestado por LA AFIANZADORA.

13. ESTUDIO DE LA SOLICITUD DE FIANZA

Proceso de evaluación documental realizado por LA AFIANZADORA con base en la información y documentos suministrados por LA INMOBILIARIA, bajo el principio de buena fe, con el fin de determinar la viabilidad de otorgar la Fianza. La aprobación del estudio no implica certificación sobre la autenticidad de los documentos aportados ni sustituye las obligaciones de verificación que correspondan a LA INMOBILIARIA o a las demás partes intervinientes.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Los términos definidos en el presente Título Preliminar conservarán el significado aquí establecido en todo el documento, salvo que expresamente se indique lo contrario o el contexto exija una interpretación diferente.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Las referencias realizadas en singular comprenderán igualmente el plural, y las efectuadas en masculino comprenderán el femenino cuando el contexto así lo permita, sin que ello implique modificación alguna en los derechos u obligaciones aquí regulados.

CONDICIONES GENERALES DEL SERVICIO DE FIANZA LATINOAMERICANA DE FIANZAS LAFIANZA S.A.S.

ARTÍCULO 1. OBJETO DEL SERVICIO DE FIANZA Y EXCLUSIONES GENERALES

LA AFIANZADORA prestará el Servicio de Fianza exclusivamente respecto de las obligaciones expresamente amparadas en el Contrato de Fianza, el Certificado de Fianza y las presentes Condiciones Generales. En consecuencia, únicamente reconocerá el pago de las obligaciones expresamente afianzadas, dentro de los límites, condiciones, procedimientos y exclusiones aquí establecidos. Ninguna obligación distinta se entenderá cubierta, salvo autorización previa, expresa y escrita de LA AFIANZADORA.

Las obligaciones que podrán ser objeto de cobertura son las siguientes:

1. Pago del canon de arrendamiento.
2. Pago de las expensas comunes de administración de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001.
3. Pago de los servicios públicos domiciliarios.

EXCLUSIONES GENERALES

Sin perjuicio de las demás exclusiones previstas en las presentes Condiciones Generales, la Fianza no ampara, salvo pacto expreso y escrito en contrario, los siguientes conceptos:

1. Cláusulas penales, indemnizaciones, reconocimientos económicos, multas, preavisos, perjuicios, sanciones o cualquier otra obligación de naturaleza similar.
2. Valores adicionales o diferentes a las obligaciones expresamente afianzadas, así como aquellas que excedan los montos aprobados o reportados conforme al Contrato de Fianza.
3. Reparaciones, daños, mejoras, adecuaciones o faltantes del inmueble, cualquiera sea su causa, incluyendo aquellos derivados de caso fortuito, fuerza mayor, hechos de terceros o conductas punibles, así como cualquier otra circunstancia que no corresponda a una obligación expresamente afianzada.
4. Lucro cesante, daño emergente, ocupaciones de hecho o ilegales, perturbaciones ocasionadas por terceros y, en general, cualquier perjuicio distinto de las obligaciones expresamente cubiertas por la Fianza.
5. El pago de cánones de arrendamiento, cuotas de administración y/o servicios públicos domiciliarios cuando el incumplimiento de las obligaciones afianzadas tenga origen directo o indirecto en circunstancias tales como:

5.1. Fuerza mayor o caso fortuito.

5.2. Actos de autoridad pública, estados de excepción, emergencia económica, social, ecológica o sanitaria, guerra internacional o civil, hostilidades, terrorismo, rebelión, sedición, conmoción civil, actuaciones de la fuerza pública o cualquier otro hecho que altere gravemente el orden público.

5.3. Desastres naturales o eventos extraordinarios, tales como terremotos, inundaciones, incendios, erupciones volcánicas, pandemias, accidentes químicos, biológicos o nucleares y demás hechos de similar naturaleza.

5.4. Responsabilidad contractual o extracontractual atribuible a terceros.

5.5. Cualquier circunstancia que razonablemente permita concluir que el arrendatario o los deudores solidarios podrían invocar, en sede judicial o extrajudicial, la teoría de la imprevisión, la fuerza mayor, el caso fortuito u otra causal legal de exoneración de responsabilidad.

6. El pago de cánones de arrendamiento, cuotas de administración y/o servicios públicos domiciliarios cuando sea admitido un proceso concursal, de reorganización empresarial, liquidación judicial o insolvencia del arrendatario o de cualquiera de sus deudores solidarios, en los casos previstos por la ley.

7. Cuando, con fundamento en la información disponible, los documentos aportados o las circunstancias objetivas del caso, LA AFIANZADORA determine razonablemente que se configura alguna de las causales de exclusión previstas en las presentes Condiciones Generales, podrá abstenerse de reconocer el pago de la Fianza o suspender temporalmente su reconocimiento mientras verifica la situación correspondiente. Dicha decisión deberá ser comunicada y debidamente motivada a LA INMOBILIARIA y no constituirá incumplimiento del Contrato de Fianza ni de las presentes Condiciones Generales.

8. La gestión prejudicial o judicial que adelante LA AFIANZADORA respecto de conceptos no amparados por la Fianza tendrá como única finalidad procurar su recuperación frente a los obligados. Dicha gestión no implica reconocimiento de cobertura, obligación de pago, aceptación de responsabilidad ni garantía de admisión, prosperidad o reconocimiento de tales conceptos por parte de la autoridad competente.

PARÁGRAFO PRIMERO.

La Fianza constituye una garantía exclusivamente respecto de las obligaciones expresamente afianzadas. En ningún caso podrá interpretarse que LA AFIANZADORA garantiza el cumplimiento integral de todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, ni responderá por conceptos que no hayan sido expresamente incluidos dentro de la cobertura contratada.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Las decisiones adoptadas por jueces, tribunales, autoridades administrativas o centros de conciliación respecto de la admisión, procedencia, reconocimiento, rechazo o cuantificación de cualquier pretensión son independientes de las obligaciones asumidas por LA AFIANZADORA y no constituyen incumplimiento del Contrato de Fianza ni generan responsabilidad alguna a su cargo.

ARTÍCULO 2. OBJETO

Las presentes Condiciones Generales tienen por objeto establecer las normas que regulan la prestación del Servicio de Fianza ofrecido por LATINOAMERICANA DE FIANZAS LAFIANZA S.A.S., en adelante LA AFIANZADORA, de conformidad con el Contrato de Fianza celebrado con las empresas administradoras de inmuebles, en adelante LA INMOBILIARIA, el Reglamento Interno Operacional de LA AFIANZADORA y las demás disposiciones internas que lo desarrollen, modifiquen o adicionen.

El Servicio de Fianza tiene como finalidad garantizar, dentro de los límites, condiciones, procedimientos y exclusiones establecidos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales, el cumplimiento de las obligaciones expresamente afianzadas, correspondientes al pago del canon de arrendamiento y, cuando hayan sido contratadas, de las cuotas de administración y de los servicios públicos domiciliarios a cargo del arrendatario.

En caso de discrepancia entre los documentos que regulan la relación contractual, prevalecerán, en el siguiente orden: (i) el Contrato de Fianza y sus otrosíes; (ii) el Certificado de Fianza; (iii) las presentes Condiciones Generales; y (iv) el Reglamento Interno Operacional y los demás documentos de carácter operativo, los cuales tendrán un alcance exclusivamente administrativo y no podrán modificar las obligaciones contractuales asumidas por las partes, salvo acuerdo expreso y escrito.

El Reglamento Interno Operacional y los demás documentos de carácter operativo podrán ser actualizados o modificados por LA AFIANZADORA cuando resulte necesario para la adecuada administración del Servicio de Fianza, siempre que dichas modificaciones sean comunicadas previamente a LA INMOBILIARIA por los medios autorizados. En ningún caso estas modificaciones podrán ampliar las obligaciones contractuales asumidas por LA AFIANZADORA ni afectar los derechos adquiridos respecto de las Fianzas ya otorgadas, salvo acuerdo expreso y escrito entre las partes.

Aceptación de las Condiciones Generales. La suscripción del Contrato de Fianza implica que LA INMOBILIARIA declara haber recibido, leído, comprendido y aceptado integralmente las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza, las cuales hacen parte integrante del Contrato de Fianza y resultan obligatorias para las partes durante toda su vigencia, así como respecto de sus modificaciones válidamente adoptadas y comunicadas.

ARTÍCULO 3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El Servicio de Fianza tendrá los siguientes objetivos específicos:

- a) Evaluar las solicitudes de afianzamiento mediante herramientas tecnológicas, bases de datos especializadas y metodologías de análisis de riesgo, procurando emitir el resultado dentro de los tiempos de respuesta establecidos por LA AFIANZADORA.
- b) Garantizar, en los términos del Contrato de Fianza y de las presentes Condiciones Generales, el pago de las obligaciones expresamente afianzadas, correspondientes al canon de arrendamiento y, cuando haya lugar, al IVA que legalmente grava dicho canon y se encuentre expresamente amparado, así como a las cuotas de administración y los

servicios públicos domiciliarios a cargo del arrendatario que hayan sido objeto de cobertura.

c) Brindar respaldo a LA INMOBILIARIA mediante la administración del Servicio de Fianza y adelantar las actuaciones prejudiciales y judiciales necesarias para la recuperación de las obligaciones afianzadas pagadas por LA AFIANZADORA, de conformidad con las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza y la normatividad aplicable.

d) Orientar a LA INMOBILIARIA respecto de los procedimientos, requisitos y condiciones aplicables al Servicio de Fianza.

e) Implementar mecanismos de prevención, control y administración del riesgo orientados a reducir la probabilidad de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento afianzados.

ARTÍCULO 4. COMPROMISO Y RESPALDO

LA AFIANZADORA respalda el cumplimiento de las obligaciones expresamente amparadas en el Contrato de Fianza, de conformidad con las condiciones, límites, requisitos, procedimientos y exclusiones establecidos en el mismo y en las presentes Condiciones Generales.

En consecuencia, el respaldo otorgado por LA AFIANZADORA se limita exclusivamente a las obligaciones expresamente afianzadas y únicamente procederá cuando se cumplan la totalidad de los requisitos previstos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza. En ningún caso podrá interpretarse que dicho respaldo constituye una garantía general respecto del cumplimiento integral del contrato de arrendamiento ni que se extiende a obligaciones, perjuicios o conceptos distintos de aquellos expresamente amparados.

ARTÍCULO 5. REQUISITOS PARA ACCEDER AL SERVICIO DE FIANZA

El Servicio de Fianza será prestado únicamente a LA INMOBILIARIA que cumpla de manera permanente con los siguientes requisitos:

a) Estar legalmente constituida y habilitada para ejercer la actividad de administración de inmuebles, para lo cual deberá aportar el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio correspondiente, la matrícula de arrendador cuando sea exigible y los demás documentos que acrediten dicha condición, manteniéndolos vigentes durante toda la relación contractual.

b) Registrarse como usuario del sistema de administración del Servicio de Fianza, suministrando la información y cumpliendo los procedimientos establecidos por LA AFIANZADORA.

c) Participar en los procesos de inducción, capacitación o actualización que programe LA AFIANZADORA, de manera presencial, virtual o por cualquier otro medio autorizado.

d) Suscribir el Contrato de Fianza, sus modificaciones, otrosíes y los demás documentos que resulten necesarios para la adecuada prestación del servicio.

e) Cumplir las presentes Condiciones Generales, el Contrato de Fianza, el Reglamento Interno Operacional y las demás políticas o procedimientos establecidos por LA

AFIANZADORA, siempre que estos hayan sido comunicados previamente a LA INMOBILIARIA por los medios autorizados.

f) Informar oportunamente a LA AFIANZADORA cualquier modificación relacionada con su representación legal, razón social, domicilio, estructura societaria, autorizaciones para el ejercicio de su actividad, datos de contacto o cualquier otra circunstancia que pueda afectar la ejecución del Contrato de Fianza o la prestación del servicio.

g) Suministrar información y documentación completa, veraz, suficiente, actualizada y verificable para la evaluación del riesgo, la administración del Servicio de Fianza y las actuaciones prejudiciales o judiciales que correspondan. La omisión, falsedad, inexactitud o entrega extemporánea de dicha información facultará a LA AFIANZADORA para suspender la prestación del servicio, negar o limitar la cobertura o dar por terminado el Contrato de Fianza, según corresponda, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

h) Mantener actualizados los usuarios autorizados, direcciones físicas, correos electrónicos y demás canales de comunicación habilitados para la administración del Servicio de Fianza.

ARTÍCULO 6. LÍNEAS DE FIANZA

El Servicio de Fianza se prestará de conformidad con el Contrato de Fianza, del cual hacen parte integrante las presentes Condiciones Generales, así como con el Reglamento Interno Operacional vigente de LA AFIANZADORA, en lo que resulte aplicable.

El Servicio de Fianza comprende una (1) línea principal y dos (2) líneas secundarias. Estas últimas únicamente podrán contratarse cuando exista cobertura vigente sobre la línea principal, salvo autorización previa, expresa y escrita de LA AFIANZADORA o disposición especial adoptada por su Junta Directiva.

La contratación de cualquiera de las líneas secundarias será opcional y estará sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos por LA AFIANZADORA.

A. LÍNEA PRINCIPAL

6.1. Fianza de Arrendamiento

Consiste en garantizar, en los términos, condiciones, límites, exclusiones y procedimientos previstos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales, el pago de los cánones de arrendamiento cuando el arrendatario incumpla dicha obligación.

La responsabilidad de LA AFIANZADORA cesará cuando ocurra cualquiera de las causales de terminación previstas en las presentes Condiciones Generales o, en todo caso, al alcanzarse el límite máximo de treinta y seis (36) meses de cobertura, contado conforme a las reglas establecidas en estas Condiciones Generales.

Cuando el canon de arrendamiento se encuentre gravado con IVA u otro tributo que legalmente recaiga sobre dicha obligación, este valor hará parte de la cobertura únicamente cuando:

a) El tributo constituya una obligación a cargo del arrendatario conforme al contrato de arrendamiento.

b) Se encuentre expresamente informado en la solicitud de ingreso al Servicio de Fianza o sea reportado oportunamente a LA AFIANZADORA como consecuencia de un cambio en el régimen tributario.

c) Haya sido expresamente aceptado dentro de la cobertura otorgada por LA AFIANZADORA.

B. LÍNEAS SECUNDARIAS

6.2. Fianza de Cuotas de Administración

Esta cobertura únicamente podrá contratarse cuando se encuentre vigente la Fianza de Arrendamiento y siempre que la cuota de administración constituya una obligación económica a cargo del arrendatario conforme al contrato de arrendamiento.

Asimismo, será requisito que el inmueble se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal y exista la correspondiente persona jurídica legalmente constituida.

La tarifa aplicable será calculada sobre la sumatoria del canon de arrendamiento y la cuota de administración, de acuerdo con las tarifas vigentes definidas por LA AFIANZADORA.

PARÁGRAFO.

Esta cobertura no comprende cuotas extraordinarias, intereses, multas, sanciones, indemnizaciones, gastos de cobranza ni cualquier otro concepto distinto de la cuota ordinaria de administración expresamente afianzada.

6.3. Fianza de Servicios Públicos Domiciliarios

Salvo disposición expresa de la Junta Directiva de LA AFIANZADORA, esta cobertura únicamente podrá contratarse cuando exista una Fianza de Arrendamiento vigente.

La cobertura se limitará al monto máximo establecido por LA AFIANZADORA en el Reglamento Interno Operacional vigente y comprenderá exclusivamente los servicios públicos domiciliarios legalmente instalados y asociados al inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO.

La suspensión, terminación, exclusión o pérdida de la cobertura correspondiente a la Fianza de Arrendamiento producirá automáticamente la terminación de las líneas secundarias contratadas, salvo autorización previa, expresa y escrita de LA AFIANZADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

La contratación de una o varias líneas secundarias no modifica, amplía ni sustituye el alcance, los límites, las exclusiones, los requisitos ni las condiciones aplicables a la Fianza de Arrendamiento. Cada línea de Fianza se regirá por las coberturas, condiciones y límites expresamente establecidos en el Contrato de Fianza, las presentes Condiciones Generales y, cuando corresponda, en el Certificado de Fianza.

ARTÍCULO 7. SOLICITUD Y ESTUDIO DE LA FIANZA

Para el estudio de la solicitud de Fianza, LA INMOBILIARIA, el arrendador o el beneficiario, según corresponda, serán responsables de suministrar al arrendatario y a los deudores solidarios los formularios de solicitud establecidos por LA AFIANZADORA, así como de orientarlos para su correcto y completo diligenciamiento.

La solicitud deberá presentarse completamente diligenciada y acompañada de la totalidad de los documentos e información exigidos por LA AFIANZADORA para la evaluación del riesgo.

Radicada la solicitud, junto con la documentación requerida y acreditado el pago del valor correspondiente al estudio, LA AFIANZADORA procederá a efectuar el análisis respectivo y procurará emitir el resultado dentro de las ocho (8) horas hábiles siguientes, sin perjuicio de que dicho término pueda ampliarse cuando sea necesario realizar validaciones adicionales o solicitar información complementaria.

El resultado del estudio podrá ser:

- a) Aprobado: Cuando la solicitud cumpla los requisitos establecidos por LA AFIANZADORA y el análisis de riesgo permita otorgar la Fianza.
- b) Pendiente: Cuando sea necesario complementar la información, aportar documentos adicionales o efectuar validaciones que impidan emitir una decisión definitiva.
- c) Negado: Cuando la solicitud no cumpla los requisitos establecidos, las políticas de suscripción vigentes o cuando el análisis de riesgo determine la improcedencia del otorgamiento de la Fianza.

La aprobación del estudio tendrá una vigencia de dos (2) meses contados a partir de la fecha en que sea emitida, siempre que durante dicho término no varíen las condiciones económicas, financieras, jurídicas o cualquier otra circunstancia relevante que sirvió de fundamento para su aprobación.

Cuando LA AFIANZADORA lo considere necesario, podrá exigir, como condición previa al inicio de la cobertura, la ratificación de la aprobación del estudio dentro de los tres (3) días hábiles anteriores a la suscripción del contrato de arrendamiento.

Si al momento de la ratificación se evidencia cualquier modificación en las condiciones inicialmente evaluadas, o se conoce información que pueda alterar el análisis del riesgo, LA AFIANZADORA podrá modificar o revocar la aprobación antes del inicio de la cobertura, sin que ello genere obligación alguna de otorgar la Fianza.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Las decisiones relacionadas con solicitudes pendientes, requerimientos de información, aprobaciones condicionadas, negaciones, ratificaciones o revocatorias serán comunicadas a LA INMOBILIARIA por cualquiera de los medios físicos o electrónicos autorizados por LA AFIANZADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Corresponde exclusivamente a LA INMOBILIARIA verificar que la información consignada en la solicitud de afianzamiento coincida con la contenida en el contrato de arrendamiento y que este haya sido suscrito válidamente por quienes intervienen en él. En especial, será responsabilidad de LA INMOBILIARIA verificar la autenticidad de las firmas y de la información suministrada por el arrendatario y los deudores solidarios, sin perjuicio de las verificaciones adicionales que pueda realizar LA AFIANZADORA.

PARÁGRAFO TERCERO.

Con el fin de promover la transparencia, evitar la duplicidad de estudios y prevenir conflictos comerciales entre inmobiliarias, LA AFIANZADORA podrá solicitar autorización previa de LA INMOBILIARIA, por escrito o mediante medios electrónicos, cuando ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

- a) Que otra inmobiliaria solicite el afianzamiento del mismo inmueble para un arrendatario diferente.
- b) Que, existiendo un estudio previamente aprobado para una inmobiliaria, otra inmobiliaria solicite afianzar el mismo contrato de arrendamiento con los mismos arrendatarios o deudores solidarios.

PARÁGRAFO CUARTO.

La aprobación del estudio de afianzamiento no implica el inicio de la cobertura ni genera obligación de expedir la Fianza.

La cobertura únicamente iniciará cuando se hayan cumplido la totalidad de los requisitos establecidos por LA AFIANZADORA, se haya suscrito el contrato de arrendamiento en los términos aprobados, se formalice el ingreso al Servicio de Fianza y se cumplan las demás condiciones previstas en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

ARTÍCULO 8. PROCEDIMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO DE FIANZA

Una vez suscrito el contrato de arrendamiento y efectuado el recibo material del inmueble por parte del arrendatario, LA INMOBILIARIA deberá adelantar el siguiente procedimiento para la legalización de la Fianza:

- a) Remitir a LA AFIANZADORA, a más tardar el día veintidós (22) de cada mes, el formato de legalización de la Fianza, acompañado de copia íntegra del contrato de arrendamiento debidamente suscrito mediante firma manuscrita, electrónica o cualquier otro mecanismo jurídicamente válido, así como la totalidad de los documentos que sirvieron de soporte para el estudio y aprobación, incluyendo formularios de solicitud, documentos de identidad, soportes financieros y laborales, certificados de existencia y representación legal cuando corresponda, RUT y cualquier otro documento exigido por LA AFIANZADORA. La misma fecha aplicará para el reporte de novedades contractuales.
- b) La cobertura únicamente iniciará cuando se acredite que el contrato de arrendamiento se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas causadas desde el inicio de su vigencia. Para tal efecto, LA AFIANZADORA podrá exigir certificación expedida por el arrendador o por LA INMOBILIARIA, según corresponda.
- c) Una vez legalizado el ingreso al Servicio de Fianza, LA AFIANZADORA expedirá la factura correspondiente a las fianzas nuevas o renovadas.

Las facturas deberán ser canceladas dentro de los ocho (8) días calendario siguientes a su expedición.

La emisión de la factura no implica aceptación de riesgos diferentes a los previamente aprobados ni modifica el alcance de la cobertura otorgada.

d) Si las facturas no fueren pagadas oportunamente, LA INMOBILIARIA autoriza de manera expresa e irrevocable a LA AFIANZADORA para compensar los valores adeudados con cualquier suma presente o futura que deba reconocerle por concepto de obligaciones afianzadas.

Si luego de la compensación existiere saldo pendiente, este deberá ser cancelado inmediatamente junto con los intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal vigente certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

e) Los contratos de arrendamiento que sean presentados por fuera de los plazos establecidos podrán ser aceptados o rechazados discrecionalmente por LA AFIANZADORA, sin que exista obligación alguna de otorgar la cobertura.

Cuando sean aceptados, LA AFIANZADORA podrá facturar retroactivamente el valor del Servicio de Fianza desde la fecha de inicio del contrato de arrendamiento.

f) Toda modificación al contrato de arrendamiento deberá ser previamente autorizada por LA AFIANZADORA y posteriormente reportada por LA INMOBILIARIA, junto con la documentación correspondiente, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a su legalización.

Se consideran modificaciones, entre otras:

- cambio de arrendatario;
- cambio de deudores solidarios;
- cesión del contrato;
- cambio de propietario;
- incremento extraordinario del canon;
- modificación del plazo;
- modificación del destino del inmueble;
- acuerdos de pago;
- condonaciones;
- novaciones;
- prórrogas;
- cambios de nomenclatura;
- entrega parcial;
- adición o supresión de cláusulas;

- cualquier otra modificación que altere las condiciones inicialmente aprobadas.

Toda modificación realizada sin autorización previa y expresa de LA AFIANZADORA será inoponible frente a esta, no modificará el riesgo inicialmente aceptado y podrá dar lugar a la suspensión o terminación de la cobertura respecto de los riesgos derivados de dicha modificación.

g) LA INMOBILIARIA deberá informar, a más tardar el quinto (5) día hábil del mes siguiente, los contratos de arrendamiento que no serán renovados.

En caso contrario, se presumirá que el contrato continúa vigente y, en consecuencia, continuará la facturación del Servicio de Fianza hasta la recepción del correspondiente reporte de retiro.

Las sumas así facturadas no serán objeto de devolución y la responsabilidad por la omisión del reporte recaerá exclusivamente sobre LA INMOBILIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Cuando LA INMOBILIARIA, por razones distintas a la terminación del contrato de arrendamiento y a la entrega definitiva del inmueble, solicite unilateralmente la terminación del Contrato de Fianza, deberá comunicarlo con una antelación mínima de treinta (30) días calendario y cancelar la totalidad de las tarifas causadas hasta la terminación del contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Cuando LA INMOBILIARIA solicite el retiro de la Fianza sin aportar el acta de entrega definitiva del inmueble, LA AFIANZADORA continuará facturando el Servicio de Fianza hasta la terminación del contrato de arrendamiento o hasta la fecha en que se acredite dicha entrega.

Los valores adeudados podrán compensarse con cualquier suma presente o futura que LA AFIANZADORA deba reconocer a LA INMOBILIARIA, aun cuando correspondan a otros contratos de arrendamiento.

El retiro únicamente producirá efectos desde la fecha en que LA AFIANZADORA comunique por escrito su aceptación y registre la novedad en sus sistemas.

PARÁGRAFO TERCERO.

La omisión, falsedad, inexactitud o entrega extemporánea de cualquiera de los documentos, informes o novedades previstos en el presente artículo facultará a LA AFIANZADORA para suspender o negar la cobertura, terminar el Contrato de Fianza, rechazar la reclamación correspondiente o ejercer las demás acciones contractuales y legales a que haya lugar, sin que ello genere obligación indemnizatoria alguna a su cargo.

ARTÍCULO 9. CONTRATOS APROBADOS POR TRASLADO

Se entiende por Contrato Aprobado por Traslado aquel contrato de arrendamiento que haya estado amparado por una garantía expedida por otra afianzadora, aseguradora o entidad que preste servicios similares, cuya vinculación al Servicio de Fianza de LA AFIANZADORA sea solicitada por LA INMOBILIARIA o por el BENEFICIARIO.

El traslado no implica la continuidad automática de la cobertura otorgada por la entidad anterior, ni la sustitución, reconocimiento o asunción de las obligaciones derivadas de dicha garantía. En consecuencia, todo contrato presentado por traslado estará sujeto a un nuevo estudio integral del riesgo, sin que la aprobación otorgada por otra entidad constituya antecedente vinculante para LA AFIANZADORA.

Para la legalización del traslado deberá aportarse, como mínimo, la siguiente documentación:

- a) Formularios o solicitudes de arrendamiento del arrendatario y de los deudores solidarios.
- b) Copia íntegra del contrato de arrendamiento vigente.
- c) Soporte del comportamiento de pago del arrendatario mediante certificación, estado de cuenta o documento contable idóneo expedido por LA INMOBILIARIA o por quien corresponda.
- d) Copias de los documentos de identidad del arrendatario y de los deudores solidarios.
- e) Cualquier otra información o documento que LA AFIANZADORA considere necesario para efectuar el estudio del riesgo.

Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos, LA AFIANZADORA emitirá el resultado del estudio dentro de los tiempos previstos en sus procedimientos internos.

Si el traslado fuere aprobado, LA INMOBILIARIA, el arrendador o el beneficiario, según corresponda, deberán adelantar el procedimiento de legalización previsto en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza.

La aprobación del traslado no genera el inicio automático de la cobertura, la cual únicamente comenzará cuando se hayan cumplido todos los requisitos de legalización, se haya efectuado el pago de las tarifas correspondientes y LA AFIANZADORA haya aceptado expresamente el ingreso del contrato al Servicio de Fianza.

En ningún caso la cobertura tendrá efectos retroactivos.

La administración del contrato trasladado se sujetará integralmente a las disposiciones contenidas en las presentes Condiciones Generales, incluyendo las relativas a ingresos, renovaciones, modificaciones, retiros, pagos, reportes de mora y demás procedimientos aplicables al Servicio de Fianza.

No serán susceptibles de traslado los contratos de arrendamiento que:

- a) Se encuentren en gestión prejudicial o judicial.
- b) Presenten mora en el pago de cánones de arrendamiento, cuotas de administración o servicios públicos.
- c) Correspondan a entidades públicas o a personas jurídicas cuya política de suscripción vigente de LA AFIANZADORA determine como no asegurables o no afianzables.

PARÁGRAFO.

La aceptación del traslado constituye exclusivamente una nueva evaluación del riesgo efectuada por LA AFIANZADORA y no implica reconocimiento, ratificación, sustitución, continuidad o asunción de obligaciones, reclamaciones, incumplimientos, procesos

judiciales, contingencias o hechos ocurridos con anterioridad a la fecha de inicio de la cobertura otorgada por LA AFIANZADORA.

ARTÍCULO 10. RESPONSABILIDAD DE LA AFIANZADORA

La responsabilidad de LA AFIANZADORA surgirá únicamente cuando se verifique el incumplimiento de las obligaciones expresamente amparadas por el Contrato de Fianza, dicho incumplimiento se encuentre dentro de la cobertura otorgada y se hayan cumplido la totalidad de los requisitos, condiciones, procedimientos y plazos previstos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

En consecuencia, LA AFIANZADORA no estará obligada a reconocer el pago de obligaciones respecto de las cuales el arrendatario o los deudores solidarios hayan sido exonerados de responsabilidad por autoridad competente, ni cuando la reclamación resulte improcedente por causas jurídicas, probatorias o procesales que impidan su exigibilidad, siempre que dichas circunstancias no sean imputables a LA AFIANZADORA.

La responsabilidad de LA AFIANZADORA estará limitada, en todo caso, a los amparos, montos máximos, términos, condiciones, procedimientos y demás estipulaciones previstas en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales. En ningún caso responderá por obligaciones distintas de las expresamente afianzadas, por hechos ocurridos con anterioridad al inicio de la cobertura o con posterioridad a su terminación, ni por incumplimientos excluidos conforme a las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza.

Igualmente, LA AFIANZADORA no estará obligada al reconocimiento o pago de la Fianza cuando se configure cualquiera de las exclusiones previstas en las presentes Condiciones Generales, aun cuando exista incumplimiento por parte del arrendatario o de los deudores solidarios.

PARÁGRAFO PRIMERO.

El reconocimiento o pago de la Fianza estará condicionado al cumplimiento de los requisitos, procedimientos, términos, plazos y obligaciones establecidos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

El incumplimiento de cualquiera de tales requisitos facultará a LA AFIANZADORA para rechazar total o parcialmente la reclamación cuando dicho incumplimiento afecte la verificación del riesgo, el ejercicio de sus derechos, la determinación de la cobertura o la posibilidad de adelantar las actuaciones prejudiciales o judiciales correspondientes.

ARTÍCULO 11. ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DE LA AFIANZADORA

La Fianza otorgada por LA AFIANZADORA ampara exclusivamente al BENEFICIARIO respecto del incumplimiento de las obligaciones expresamente cubiertas en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

En ningún caso la cobertura comprenderá perjuicios de cualquier naturaleza, daño emergente, lucro cesante, indemnizaciones, cláusulas penales, indexaciones, actualizaciones monetarias, intereses distintos de los expresamente amparados ni cualquier otro concepto que no haya sido expresamente incluido dentro de la cobertura otorgada.

La responsabilidad de LA AFIANZADORA respecto del canon de arrendamiento y de la cuota de administración, cuando esta última se encuentre amparada, cesará cuando ocurra cualquiera de los siguientes eventos, el que primero acontezca:

- a) Que las obligaciones afianzadas hayan sido satisfechas en su totalidad.
- b) Que el inmueble sea restituido al arrendador de manera voluntaria, mediante conciliación, entrega prejudicial o por decisión judicial ejecutoriada.
- c) Que se alcance el límite máximo de treinta y seis (36) meses de cobertura, contado a partir del primer canon reconocido por LA AFIANZADORA, sin que en ningún caso su responsabilidad pueda exceder dicho término.

Respecto de los servicios públicos domiciliarios, LA AFIANZADORA únicamente reconocerá los valores expresamente amparados hasta el monto máximo previsto en el Contrato de Fianza, incluyendo, cuando corresponda, los costos de reconexión, reinstalación, intereses de mora, honorarios y sanciones directamente derivados del no pago de tales servicios, siempre que:

- a) Correspondan al período de ocupación del arrendatario.
- b) El inmueble cuente con medidores independientes, cuando ello resulte legal o técnicamente exigible.
- c) Se acrediten mediante las facturas o documentos idóneos correspondientes.
- d) Dichos conceptos se encuentren expresamente amparados por el Contrato de Fianza.

La gestión de cobro, la formulación de reclamaciones o la participación de LA AFIANZADORA en actuaciones prejudiciales o judiciales relacionadas con conceptos no amparados no modifican, amplían ni crean cobertura alguna.

En consecuencia, dichas actuaciones no podrán interpretarse como reconocimiento de responsabilidad, aceptación de procedencia de las pretensiones, modificación del riesgo inicialmente aceptado ni compromiso de pago respecto de obligaciones no cubiertas por la Fianza.

PARÁGRAFO PRIMERO.

La responsabilidad de LA AFIANZADORA será siempre de carácter limitado y subsidiario, exclusivamente dentro de los términos, montos, condiciones, procedimientos y amparos expresamente establecidos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

Ninguna actuación, gestión de cobro, negociación, comunicación, conciliación o participación de LA AFIANZADORA podrá interpretarse como renuncia a las exclusiones, ampliación de la cobertura originalmente otorgada o modificación de las condiciones del riesgo aceptado.

ARTÍCULO 12. VIGENCIA

La vigencia de la Fianza, así como los amparos, montos asegurados y demás condiciones de cobertura, serán los expresamente establecidos en el respectivo Contrato de Fianza y, cuando corresponda, en sus anexos.

En ningún caso la vigencia de la Fianza podrá exceder la del contrato de arrendamiento al cual accede, salvo que sea renovada de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

Con anterioridad al vencimiento de cada período de vigencia, LA INMOBILIARIA o el BENEFICIARIO, según corresponda, deberán informar por escrito a LA AFIANZADORA su intención de solicitar la renovación de la Fianza y remitir la información requerida para el nuevo período, incluyendo los valores actualizados del canon de arrendamiento, la cuota de administración, los servicios públicos, cuando se encuentren afianzados, y cualquier otra información que LA AFIANZADORA considere necesaria para efectuar el correspondiente análisis de riesgo.

La renovación de la Fianza no será automática. La prórroga, renovación, modificación o continuidad del contrato de arrendamiento no implicará, por sí sola, la extensión de la cobertura otorgada por LA AFIANZADORA, quien conservará la facultad exclusiva de aceptar o rechazar la renovación de conformidad con sus políticas de suscripción vigentes al momento de la solicitud.

En caso de que no se solicite oportunamente la renovación o no se suministre la información requerida para su evaluación, la responsabilidad de LA AFIANZADORA cesará automáticamente al vencimiento de la vigencia del Contrato de Fianza, sin necesidad de requerimiento, aviso, notificación o declaración adicional, sin perjuicio de las obligaciones que hubieren quedado válidamente amparadas durante la vigencia de la cobertura.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Toda modificación al contrato de arrendamiento que implique una variación del riesgo inicialmente evaluado, incluyendo, entre otras, cambios en el canon de arrendamiento, plazo, destino del inmueble, sustitución del arrendatario o de los deudores solidarios, cesión del contrato, modificación de las obligaciones económicas o cualquier otra circunstancia relevante, deberá ser informada previamente a LA AFIANZADORA.

El incumplimiento de esta obligación facultará a LA AFIANZADORA para negar la renovación de la Fianza, modificar las condiciones de cobertura, exigir un nuevo estudio del riesgo o aplicar las demás consecuencias previstas en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

ARTÍCULO 13. MODIFICACIONES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La Fianza otorgada por LA AFIANZADORA se expide con fundamento en la información, documentos, circunstancias y condiciones del riesgo existentes al momento del estudio y aprobación de la solicitud.

En consecuencia, durante la vigencia del Contrato de Fianza no podrán efectuarse modificaciones al contrato de arrendamiento que alteren el riesgo inicialmente evaluado sin la autorización previa, expresa y escrita de LA AFIANZADORA.

La realización de modificaciones sin la autorización de LA AFIANZADORA dará lugar a la suspensión o terminación de la cobertura respecto de las obligaciones afectadas por dichas modificaciones, desde la fecha en que estas produzcan efectos, sin necesidad de requerimiento, notificación, declaración judicial o manifestación adicional por parte de LA AFIANZADORA, sin perjuicio de los derechos válidamente adquiridos respecto de las obligaciones que hubieren quedado amparadas con anterioridad a la modificación.

Deberán informarse previamente a LA AFIANZADORA, para su evaluación y eventual aprobación, entre otros, los siguientes eventos:

- a) Sustitución, retiro o incorporación de arrendatarios.
- b) Sustitución, retiro o incorporación de deudores solidarios.
- c) Cesión del contrato de arrendamiento.
- d) Modificación del destino del inmueble.
- e) Modificación del canon de arrendamiento distinta del reajuste legal o contractualmente previsto.
- f) Prórroga, modificación del plazo o terminación anticipada del contrato.
- g) Modificación de las obligaciones garantizadas o de cualquiera de las condiciones económicas inicialmente aprobadas.
- h) Cualquier otra circunstancia que pueda alterar las condiciones del riesgo inicialmente evaluado por LA AFIANZADORA.

LA INMOBILIARIA deberá informar por escrito a LA AFIANZADORA, tan pronto tenga conocimiento de ello, cualquier modificación relacionada con la dirección física, dirección electrónica, números telefónicos o cualquier otro dato de contacto del arrendatario, de los deudores solidarios o del beneficiario, con el fin de facilitar las actividades de administración, notificación, cobro y recuperación de cartera.

PARÁGRAFO.

El conocimiento que LA AFIANZADORA tenga de una modificación al contrato de arrendamiento, la continuidad de la prestación del servicio, la expedición de facturas, el recaudo de tarifas, la realización de gestiones administrativas o de cobro, o cualquier otra actuación relacionada con la Fianza, no constituirá aceptación tácita de dicha modificación, ni implicará renuncia a los derechos, exclusiones o facultades previstos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

Toda aceptación de una modificación deberá constar de manera previa, expresa y escrita por parte de LA AFIANZADORA.

ARTÍCULO 14. REMUNERACIÓN Y REAJUSTE DE LOS VALORES AFIANZADOS

A. Remuneración del Servicio de Fianza

La remuneración correspondiente al Servicio de Fianza será liquidada y facturada conforme a las tarifas vigentes establecidas por LA AFIANZADORA al momento de la aceptación del riesgo y de la expedición del respectivo Contrato de Fianza.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Las sumas pagadas por concepto de remuneración constituyen la contraprestación por el estudio, análisis, evaluación, administración del riesgo, expedición y mantenimiento del Servicio de Fianza.

En consecuencia, una vez causadas, dichas sumas no estarán sujetas a devolución total o parcial, cualquiera que sea la causa de terminación del Contrato de Fianza o del contrato

de arrendamiento, salvo disposición legal de carácter imperativo o acuerdo expreso suscrito por LA AFIANZADORA.

B. Reajuste del Valor Afianzado de los Servicios Públicos

El valor afianzado correspondiente a los servicios públicos domiciliarios podrá ser reajustado durante la vigencia del Contrato de Fianza, siempre que las obligaciones afianzadas se encuentren al día y que la solicitud sea presentada por LA INMOBILIARIA o el BENEFICIARIO, según corresponda, acompañada de los documentos exigidos por LA AFIANZADORA, incluyendo las últimas facturas de los servicios públicos.

La procedencia del reajuste será determinada exclusivamente por LA AFIANZADORA, quien efectuará una nueva evaluación del riesgo y liquidará la remuneración correspondiente sobre el mayor valor aprobado.

En ningún caso el reajuste producirá efectos retroactivos ni amparará obligaciones causadas con anterioridad a la fecha de su aprobación.

C. Reajuste de la Cobertura para Cuotas de Administración

Las cuotas de administración podrán ser objeto de Fianza conjuntamente con el canon de arrendamiento, siempre que su valor aparezca identificado de manera expresa y separada tanto en la solicitud de Fianza como en el contrato de arrendamiento.

Cuando el valor de la cuota de administración sea incrementado conforme a las decisiones adoptadas por la copropiedad, LA INMOBILIARIA o el BENEFICIARIO, según corresponda, deberán informar dicha circunstancia a LA AFIANZADORA y aportar los documentos que soporten el incremento.

La modificación de la cobertura estará sujeta a la evaluación y aceptación de LA AFIANZADORA, quien determinará la procedencia del reajuste y liquidará la remuneración correspondiente sobre el mayor valor afianzado.

El reajuste únicamente producirá efectos a partir de la fecha de su aprobación y nunca tendrá efectos retroactivos respecto de obligaciones causadas con anterioridad.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

LA AFIANZADORA podrá modificar sus tarifas, condiciones económicas y criterios de suscripción para nuevas solicitudes, renovaciones, reajustes o nuevas líneas de cobertura. Tales modificaciones no afectarán las Fianzas que se encuentren vigentes al momento de entrar en vigor las nuevas tarifas o condiciones, salvo acuerdo expreso y escrito entre las partes o disposición legal en contrario.

ARTÍCULO 15. CESIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Toda cesión del contrato de arrendamiento afianzado requerirá la celebración del correspondiente otrosí o de un nuevo contrato, según corresponda, debidamente suscrito por las partes que intervengan en la cesión, de conformidad con la legislación aplicable.

Cuando la cesión implique el cambio del Arrendatario o de uno o varios Deudores Solidarios, LA AFIANZADORA realizará un nuevo estudio de riesgo respecto de los eventuales cesionarios, de conformidad con sus políticas de suscripción vigentes.

El documento mediante el cual se formalice la cesión deberá ser remitido a LA AFIANZADORA junto con la documentación requerida para el respectivo estudio. La cesión únicamente producirá efectos frente a LA AFIANZADORA cuando haya sido aprobada de manera previa, expresa y por escrito. Mientras dicha aprobación no exista, la cobertura otorgada no se extenderá al cesionario ni a las obligaciones derivadas de la cesión.

Como resultado del estudio, LA AFIANZADORA podrá aprobar o negar la solicitud de afianzamiento de los cesionarios. En caso de aprobación, expedirá el documento correspondiente y la cobertura iniciará en los términos establecidos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza.

No se permitirá la cesión o transferencia del contrato de arrendamiento afianzado sin la autorización previa, expresa y escrita de LA AFIANZADORA. El incumplimiento de esta obligación impedirá que la cesión produzca efectos frente a LA AFIANZADORA, quien no asumirá cobertura respecto del cesionario ni de las obligaciones derivadas de dicha cesión.

En este evento, LA AFIANZADORA únicamente responderá por las obligaciones amparadas que se hubieren causado con anterioridad a la fecha en que la cesión produzca efectos entre las partes, dentro de los límites, términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza.

PARÁGRAFO PRIMERO.

La aprobación de una cesión no implicará la continuidad automática de las condiciones inicialmente otorgadas. LA AFIANZADORA podrá exigir la actualización de documentos, modificar las condiciones económicas, actualizar las sumas afianzadas, solicitar nuevas garantías o negar la solicitud cuando el riesgo evaluado no cumpla con sus políticas de suscripción.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

La aprobación de la cesión no modificará la remuneración periódica del Servicio de Fianza pactada para el contrato afianzado, la cual continuará causándose y pagándose en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza, salvo que las partes acuerden expresamente una modificación.

ARTÍCULO 16. RENOVACIÓN

Con el fin de garantizar la continuidad administrativa del servicio, LA AFIANZADORA podrá emitir la facturación correspondiente a las Fianzas cuya vigencia se encuentre próxima a vencer, siempre que no haya recibido por parte de la Inmobiliaria el reporte de terminación del contrato de arrendamiento, la entrega del inmueble o la decisión de no solicitar la renovación.

La emisión, envío o recaudo de la factura no constituirá, por sí solo, aceptación de la renovación de la cobertura, ni implicará la asunción o ampliación automática de responsabilidad por parte de LA AFIANZADORA.

La renovación de la Fianza estará sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza, al reporte oportuno de las novedades del contrato de arrendamiento y a la aprobación expresa de LA AFIANZADORA, de conformidad con sus políticas de suscripción vigentes.

Los contratos de arrendamiento prorrogados, renovados o modificados deberán ser informados oportunamente a LA AFIANZADORA, indicando el nuevo valor del canon de arrendamiento, de la cuota de administración cuando esta se encuentre afianzada y cualquier otra modificación que represente una variación del riesgo inicialmente evaluado.

Cuando la Inmobiliaria no reporte oportunamente la terminación del contrato, la entrega del inmueble, la no renovación o cualquier modificación relevante del contrato de arrendamiento, LA AFIANZADORA podrá abstenerse de renovar, suspender o ajustar las condiciones de la cobertura, sin perjuicio de los derechos y obligaciones causados con anterioridad, de conformidad con el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza.

PARÁGRAFO PRIMERO.

La Inmobiliaria será responsable de informar a LA AFIANZADORA, dentro de los plazos establecidos en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza, la terminación del contrato de arrendamiento, la entrega del inmueble, la no renovación y cualquier otra novedad que pueda afectar la continuidad o las condiciones de la Fianza. La omisión de este deber no obligará a LA AFIANZADORA a mantener, renovar o extender la cobertura más allá de los términos expresamente aprobados.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

El pago de la factura correspondiente a un período posterior al vencimiento de la vigencia inicial no generará, por sí mismo, la renovación automática de la cobertura. Cuando la renovación no sea aprobada por LA AFIANZADORA, las sumas pagadas serán aplicadas o restituidas conforme a las políticas internas vigentes y a lo acordado entre las partes.

ARTÍCULO 17. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE FIANZA

LA AFIANZADORA podrá dar por terminado el Contrato de Fianza antes de su vencimiento cuando se presente cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) La falta de pago de la remuneración correspondiente al Servicio de Fianza.
- b) La existencia de procesos prejudiciales, conciliatorios, administrativos, policivos o judiciales entre el arrendador, el arrendatario, los deudores solidarios o cualquier otro interviniente del contrato de arrendamiento, relacionados con el inmueble o con las obligaciones derivadas del mismo.
- c) La configuración de una o varias de las exclusiones de responsabilidad previstas en el Artículo 1 de las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza.
- d) Cuando se evidencie que el arrendatario, el deudor solidario, la inmobiliaria o cualquier otro interviniente en el proceso de afianzamiento haya suministrado información falsa, inexacta, incompleta o haya inducido a error a LA AFIANZADORA durante el estudio del riesgo o en cualquier momento de la vigencia del Contrato de Fianza.
- e) Cuando se omitan hechos o circunstancias que hubieran podido influir en la decisión de aprobar la Fianza o que impliquen un incremento del riesgo inicialmente aceptado.
- f) Cuando el contrato de arrendamiento sea modificado sin la autorización previa, expresa y escrita de LA AFIANZADORA, incluyendo, sin limitarse a, cambios en el canon de

arrendamiento, plazo, destinación del inmueble, arrendatarios, deudores solidarios o cualquier otra condición que afecte el riesgo asumido.

g) Cuando la Inmobiliaria incumpla cualquiera de las obligaciones previstas en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza, en el Contrato de Fianza o en los acuerdos suscritos con LA AFIANZADORA.

h) Cuando se detecte fraude, intento de fraude, falsificación documental, suplantación de identidad o cualquier otra conducta que vulnere el principio de buena fe contractual o comprometa los intereses de LA AFIANZADORA.

i) Cuando sobrevengan circunstancias que incrementen de manera significativa el riesgo inicialmente aceptado y que, de haber existido o sido conocidas al momento del estudio del riesgo, habrían dado lugar al rechazo de la solicitud de afianzamiento.

j) Cuando la Inmobiliaria impida, obstaculice o deje de suministrar oportunamente la información o documentación requerida por LA AFIANZADORA para el seguimiento del contrato, la atención de una reclamación o la adecuada administración del riesgo.

En cualquiera de los eventos anteriores, LA AFIANZADORA podrá dar por terminado el Contrato de Fianza de manera inmediata, mediante comunicación escrita dirigida a la Inmobiliaria. A partir de la fecha de terminación cesará toda obligación de cobertura respecto de hechos, incumplimientos o reclamaciones que se originen con posterioridad a dicha fecha.

La terminación del Contrato de Fianza no afectará los derechos y obligaciones que se hubieren causado con anterioridad a la fecha de su terminación, los cuales continuarán rigiéndose por lo establecido en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza.

PARÁGRAFO PRIMERO.

La terminación del Contrato de Fianza por cualquiera de las causales previstas en el presente artículo no dará lugar a indemnización, devolución de la remuneración causada ni generará responsabilidad alguna para LA AFIANZADORA respecto de hechos, incumplimientos o reclamaciones ocurridos con posterioridad a la fecha de terminación.

ARTÍCULO 18. MORA EN EL PAGO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, IVA Y SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. REPORTE Y PAGO POR PARTE DE LA AFIANZADORA

18.1. Reporte de mora de cánones de arrendamiento, cuotas de administración e IVA

Para el reporte de mora se observarán las siguientes reglas:

a) Durante el primer mes de mora, la gestión de cobro estará a cargo de la INMOBILIARIA o del BENEFICIARIO, según corresponda.

b) Si transcurrido el primer mes de mora el arrendatario no ha cancelado las obligaciones pendientes, la INMOBILIARIA o el BENEFICIARIO deberá reportar la mora a LA AFIANZADORA, utilizando los formatos o medios establecidos para tal fin, a más tardar el día hábil ocho (8) del mes siguiente. El reporte podrá retirarse hasta el día hábil trece (13) del mismo mes cuando el arrendatario se ponga al día.

c) Una vez reportada la mora, la INMOBILIARIA o el BENEFICIARIO no podrán recibir pagos totales o parciales, ni celebrar acuerdos de pago, refinanciaciones, novaciones, compensaciones o cualquier otra negociación respecto de las obligaciones reportadas, salvo autorización previa, expresa y escrita de LA AFIANZADORA. En caso de que el arrendatario o sus deudores solidarios pretendan efectuar pagos, deberán realizarlos directamente a LA AFIANZADORA.

d) Si la INMOBILIARIA o el BENEFICIARIO recibe pagos con posterioridad al reporte de mora, deberá informarlo inmediatamente a LA AFIANZADORA y trasladar los recursos recibidos cuando estos correspondan a obligaciones cubiertas por la Fianza. El incumplimiento de esta obligación hará responsable a la INMOBILIARIA por los perjuicios ocasionados, sin perjuicio de las acciones legales y del derecho de compensación que le asistan a LA AFIANZADORA.

e) El reporte efectuado por fuera del término previsto en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza se entenderá extemporáneo. En tal evento, LA AFIANZADORA quedará liberada de toda obligación de pago respecto de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración, IVA y demás conceptos afianzados cuya mora no haya sido reportada oportunamente.

f) El incumplimiento del deber de reporte oportuno constituye pérdida del derecho de la INMOBILIARIA o del BENEFICIARIO a reclamar el pago de la Fianza respecto de las obligaciones reportadas extemporáneamente.

g) Sin perjuicio de lo anterior, LA AFIANZADORA podrá adelantar las gestiones de recuperación de las sumas reportadas extemporáneamente. Los valores que eventualmente sean recuperados serán entregados a la INMOBILIARIA o al BENEFICIARIO únicamente cuando hayan sido efectivamente recaudados, sin que ello implique reconocimiento de cobertura, aceptación de responsabilidad o modificación de las condiciones de la Fianza.

h) Cuando se reporte como moroso a un arrendatario que se encuentre al día en sus obligaciones, la INMOBILIARIA o el BENEFICIARIO deberá reintegrar inmediatamente a LA AFIANZADORA todas las sumas pagadas, reconocer los gastos de cobranza equivalentes al cinco por ciento (5%) de los valores desembolsados, incluidos los honorarios de abogados cuando haya lugar a ellos, y asumir cualquier perjuicio, costo administrativo, judicial o extrajudicial, sanción o condena que dicho reporte indebido ocasione a LA AFIANZADORA.

i) LA AFIANZADORA no reconocerá el pago de obligaciones que ya se encontraban en mora al momento del inicio de la vigencia de la Fianza, aun cuando la mora corresponda al primer mes de cobertura. Tales valores únicamente podrán ser objeto de gestión de recuperación y serán entregados al BENEFICIARIO cuando sean efectivamente recaudados. La aprobación de la Fianza no implica el saneamiento ni la aceptación de obligaciones anteriores a su vigencia.

18.2. Reporte de mora de la Fianza de Servicios Públicos Domiciliarios

Cuando exista mora en el pago de servicios públicos domiciliarios, LA INMOBILIARIA deberá presentar la reclamación en el formato o medio establecido por LA AFIANZADORA, anexando la documentación exigida, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la entrega voluntaria del inmueble o a la restitución judicial, siempre que los consumos

correspondan al período de ocupación del arrendatario y coincidan con la información contenida en el contrato de arrendamiento y en el acta de entrega del inmueble.

Para efectos de esta cobertura prevalecerá la fecha de restitución real y material del inmueble y no la fecha de cancelación de la Fianza.

Las facturas objeto de reclamación deberán presentarse en original o en el medio autorizado por LA AFIANZADORA, junto con el acta de entrega, restitución o el documento que acredite la recuperación material del inmueble.

Si la INMOBILIARIA tiene conocimiento de que el inmueble se encuentra desocupado, pero aún no se ha formalizado su restitución, deberá informar inmediatamente esta circunstancia a LA AFIANZADORA y tramitar simultáneamente el retiro de la Fianza Principal dentro de los plazos establecidos.

LA AFIANZADORA podrá solicitar cualquier documento o información adicional que considere necesarios para verificar la procedencia de la reclamación antes de efectuar cualquier pago.

El pago por concepto de servicios públicos domiciliarios se efectuará únicamente hasta el límite del valor afianzado. Cuando las facturas incluyan conceptos no cubiertos, valores superiores al monto afianzado o gastos de cobranza, únicamente se reconocerán los conceptos expresamente amparados por la Fianza.

18.3. Pago de la mora por parte de LA AFIANZADORA

Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza y comprobada la procedencia de la reclamación, LA AFIANZADORA efectuará el pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración e IVA afianzados, sin reconocimiento de intereses, el día hábil quince (15) de cada mes o en la fecha que posteriormente informe LA AFIANZADORA.

La presentación del reporte de mora no genera, por sí sola, obligación de pago a cargo de LA AFIANZADORA, mientras no se verifique el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza.

Los pagos continuarán efectuándose mientras subsistan las condiciones de cobertura y hasta cuando el arrendatario o sus deudores solidarios cancelen totalmente las obligaciones o se configure alguna causal de terminación del Contrato de Fianza.

Una vez el arrendatario quede a paz y salvo con LA AFIANZADORA, esta lo comunicará por escrito a la INMOBILIARIA dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes, momento a partir del cual la INMOBILIARIA retomará el recaudo directo del canon de arrendamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO.

LA AFIANZADORA no reconocerá intereses moratorios, cláusulas penales, sanciones económicas, indemnizaciones ni cualquier otro concepto distinto de aquellos expresamente amparados por la Fianza.

Las sumas que sean reconocidas judicialmente por concepto de cláusula penal corresponderán en un veinte por ciento (20%) a LA AFIANZADORA, quien podrá compensarlas con cualquier suma que deba girar a la INMOBILIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Antes de expedir paz y salvos, certificaciones o estados de cuenta, la INMOBILIARIA deberá consultar con LA AFIANZADORA si el arrendatario o sus deudores solidarios registran obligaciones pendientes en cobro prejurídico o judicial. Cuando LA AFIANZADORA haya efectuado pagos al BENEFICIARIO, la INMOBILIARIA se abstendrá de expedir paz y salvos respecto de dichas obligaciones y orientará al arrendatario para que adelante el trámite directamente ante LA AFIANZADORA.

La expedición de certificaciones en contravía de esta disposición hará responsable a la INMOBILIARIA por los perjuicios que se ocasionen a LA AFIANZADORA.

PARÁGRAFO TERCERO.

LA AFIANZADORA podrá modificar la fecha de pago prevista en el presente artículo por razones operativas, administrativas, tecnológicas, regulatorias, financieras o de fuerza mayor, informando previamente dicha decisión a la INMOBILIARIA.

Igualmente, cuando las circunstancias lo justifiquen, podrá efectuar el pago únicamente del período inmediatamente vencido, sin que ello constituya incumplimiento de las obligaciones asumidas en la Fianza.

PARÁGRAFO CUARTO.

LA AFIANZADORA podrá suspender el estudio, trámite o pago de cualquier reclamación cuando exista controversia sobre la cuantía de la obligación, la vigencia del contrato de arrendamiento, la identidad de los obligados, la autenticidad de los documentos aportados o cualquier otra circunstancia que impida verificar la procedencia de la cobertura. La suspensión se mantendrá hasta tanto desaparezcan las causas que la originaron, sin que ello constituya mora o incumplimiento por parte de LA AFIANZADORA.

ARTÍCULO 19. IMPROCEDENCIA DEL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE LA FIANZA

LA AFIANZADORA únicamente estará obligada al reconocimiento y pago de las obligaciones expresamente afianzadas cuando se hayan cumplido integralmente las condiciones previstas en el Contrato de Fianza, en las presentes Condiciones Generales y en las demás disposiciones legales y contractuales que regulen la prestación del servicio.

En consecuencia, LA AFIANZADORA podrá negar, suspender o limitar, total o parcialmente, el reconocimiento o pago de la Fianza cuando se configure cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Incumplimiento de las obligaciones a cargo de LA INMOBILIARIA

Cuando LA INMOBILIARIA incumpla cualquiera de las obligaciones previstas en el Contrato de Fianza o en las presentes Condiciones Generales, siempre que dicho incumplimiento afecte la adecuada administración del riesgo, la verificación de la reclamación, el ejercicio de los derechos de LA AFIANZADORA o la recuperación de las obligaciones afianzadas.

Se entenderán comprendidos, entre otros, el reporte extemporáneo de la mora, la omisión en el reporte de novedades, la falta de entrega de documentos, el incumplimiento de los plazos establecidos, el no pago de las tarifas correspondientes al Servicio de Fianza y cualquier otra obligación cuyo cumplimiento resulte necesario para la procedencia de la cobertura.

b) Alteración de las condiciones del riesgo

Cuando el contrato de arrendamiento, las personas vinculadas al mismo o cualquiera de las condiciones inicialmente aprobadas hayan sido modificadas sin la autorización previa, expresa y escrita de LA AFIANZADORA, o cuando se hubieren omitido o alterado hechos o circunstancias que, de haber sido conocidos oportunamente, hubieran influido en la aceptación del riesgo o en las condiciones bajo las cuales fue otorgada la Fianza.

c) Irregularidades jurídicas del contrato de arrendamiento

Cuando el contrato de arrendamiento presente nulidad, inexistencia, ineficacia, ausencia de requisitos esenciales, falta de firmas, inconsistencias sustanciales, estipulaciones contrarias a la ley o cualquier otra circunstancia que impida total o parcialmente exigir judicial o extrajudicialmente las obligaciones afianzadas.

Igualmente, cuando la actuación u omisión de LA INMOBILIARIA o del BENEFICIARIO genere la improcedencia, rechazo, pérdida, caducidad o limitación de las acciones judiciales o extrajudiciales necesarias para la recuperación de las obligaciones garantizadas.

d) Actuaciones no autorizadas

Cuando el BENEFICIARIO o LA INMOBILIARIA inicien procesos judiciales, administrativos o mecanismos alternativos de solución de conflictos, o celebren acuerdos, conciliaciones, transacciones, novaciones, condonaciones, modificaciones o cualquier otro acto que afecte los derechos derivados de la Fianza, sin autorización previa, expresa y escrita de LA AFIANZADORA, siempre que ello comprometa la recuperación de las obligaciones afianzadas o incremente el riesgo asumido.

e) Fraude, falsedad o información inexacta

Cuando se establezca que durante el estudio, legalización, ejecución o reclamación de la Fianza se suministró información falsa, incompleta o inexacta, se ocultaron hechos relevantes, se presentaron documentos adulterados o falsificados, existió suplantación de identidad o cualquier otra conducta fraudulenta que hubiera incidido en la aceptación del riesgo, en la expedición de la Fianza o en la reclamación presentada.

Cuando existan indicios serios y razonables de cualquiera de estas conductas, LA AFIANZADORA podrá suspender el trámite de la reclamación mientras adelanta las verificaciones correspondientes, sin que ello implique aceptación de responsabilidad ni reconocimiento de cobertura.

f) Configuración de exclusiones de cobertura

Cuando se configure cualquiera de las exclusiones previstas en las presentes Condiciones Generales o en el respectivo Contrato de Fianza.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Cuando, con ocasión de cualquiera de las causales previstas en el presente artículo, LA AFIANZADORA hubiere efectuado pagos al BENEFICIARIO o a LA INMOBILIARIA, estos estarán obligados a reintegrar inmediatamente las sumas recibidas, junto con los honorarios, costas, gastos judiciales o extrajudiciales, intereses, impuestos y demás valores que LA AFIANZADORA hubiere asumido como consecuencia del incumplimiento o de la improcedencia de la cobertura.

En caso de incumplimiento del reintegro, LA AFIANZADORA podrá compensar dichas sumas con cualquier valor presente o futuro que deba pagar a LA INMOBILIARIA por cualquier Contrato de Fianza, sin perjuicio del ejercicio de las acciones judiciales o extrajudiciales a que haya lugar.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

La improcedencia del reconocimiento o pago de la Fianza no impedirá que LA AFIANZADORA, cuando lo considere conveniente, adelante actuaciones prejudiciales o judiciales encaminadas a la recuperación de las obligaciones afianzadas, sin que dichas actuaciones constituyan reconocimiento de cobertura, aceptación de responsabilidad, renuncia a las causales previstas en el presente artículo o modificación de las condiciones del Contrato de Fianza.

ARTÍCULO 20. FALSEDAD, FRAUDE E IRREGULARIDADES EN LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DEL PROCESO DE AFIANZAMIENTO

La información y documentación que LA INMOBILIARIA remita a LA AFIANZADORA para el estudio, aprobación, legalización, renovación, modificación, administración o reclamación de la Fianza, se entenderá suministrada bajo el principio constitucional y legal de la buena fe, presumiéndose que ha sido obtenida, verificada y remitida de manera completa, auténtica, veraz, vigente y conforme a la ley, al Contrato de Fianza y a los procedimientos establecidos por LA AFIANZADORA.

El estudio realizado por LA AFIANZADORA tendrá carácter exclusivamente documental y se efectuará con fundamento en la información y los soportes suministrados por LA INMOBILIARIA, sin que ello implique obligación alguna de realizar verificaciones presenciales, autenticaciones notariales, peritajes documentales o cualquier otra actuación material respecto de los documentos o de las personas que intervienen en el contrato de arrendamiento.

Cuando LA AFIANZADORA evidencie, o existan elementos objetivos que permitan razonablemente inferir la existencia de fraude, falsedad, adulteración, alteración, suplantación de identidad, ocultamiento de información relevante o cualquier otra irregularidad que pueda afectar la evaluación del riesgo o la procedencia de la cobertura, podrá adoptar, según corresponda, una o varias de las siguientes medidas:

- a) Rechazar la solicitud de estudio de Fianza o abstenerse de emitir un resultado definitivo mientras adelanta las verificaciones que considere necesarias.
- b) Revocar la aprobación otorgada cuando la irregularidad sea detectada antes de la legalización de la Fianza.
- c) Suspender el trámite de cualquier reclamación hasta tanto se esclarezcan los hechos o se determine la autenticidad de la información o documentación aportada.
- d) Declarar la terminación inmediata del Contrato de Fianza cuando la irregularidad sea detectada durante su vigencia, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en las presentes Condiciones Generales.

Para los efectos del presente artículo, se considerarán, entre otras, irregularidades relevantes:

- La falsificación, adulteración o alteración de firmas, huellas, documentos de identidad o cualquier otro documento presentado para el estudio, administración o reclamación de la Fianza.
- La suplantación de identidad de cualquiera de los intervinientes.
- La presentación de certificaciones laborales, certificaciones de ingresos, extractos bancarios, declaraciones tributarias, certificados de tradición, certificados de existencia y representación legal o cualquier otro documento falso, adulterado o carente de autenticidad.
- La alteración u ocultamiento de información financiera, patrimonial, comercial o jurídica relevante para la evaluación del riesgo.
- La omisión deliberada de hechos que hubieran podido influir en la decisión de aprobar, mantener, modificar o renovar la Fianza.
- La utilización de documentos vencidos, alterados digitalmente, obtenidos mediante engaño o emitidos por personas o entidades que carezcan de competencia para ello.
- Cualquier conducta fraudulenta encaminada a obtener, mantener o hacer efectiva una cobertura a la cual no se tendría derecho.

La facultad de verificación de LA AFIANZADORA podrá ejercerse antes o después de la aprobación del estudio, durante toda la vigencia del Contrato de Fianza e incluso con posterioridad a la presentación de una reclamación.

PARÁGRAFO PRIMERO.

LA INMOBILIARIA reconoce que es el único interviniente que mantiene contacto directo con el Arrendatario, los Deudores Solidarios y los demás participantes del proceso de afianzamiento. En consecuencia, será de su exclusiva responsabilidad verificar la identidad de dichas personas, constatar la autenticidad de las firmas, recibir la documentación presentada por los solicitantes y remitir a LA AFIANZADORA información completa, auténtica y veraz.

La aprobación del estudio por parte de LA AFIANZADORA no constituye certificación sobre la autenticidad de los documentos aportados, ni implica que ésta asuma obligaciones de verificación presencial, identificación personal o autenticación documental respecto de los intervinientes, ni aceptación del riesgo derivado de la autenticidad de dichos documentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

La detección posterior de documentos falsificados, información inexacta, identidades suplantadas o cualquier otra irregularidad documental no generará responsabilidad contractual, extracontractual o de cualquier otra naturaleza para LA AFIANZADORA, cuando tales circunstancias no hubieren podido ser razonablemente detectadas mediante el estudio documental realizado y correspondan a hechos cuya verificación material era responsabilidad de LA INMOBILIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO.

Sin perjuicio de las consecuencias previstas en las presentes Condiciones Generales, LA AFIANZADORA podrá poner los hechos en conocimiento de las autoridades competentes e iniciar las acciones civiles, penales, administrativas o de cualquier otra naturaleza que

resulten procedentes para la protección de sus derechos e intereses, así como reclamar la indemnización de los perjuicios ocasionados.

PARÁGRAFO CUARTO.

Cuando se establezca que cualquiera de los intervinientes participó en conductas fraudulentas o en la presentación de información o documentos falsos, LA AFIANZADORA podrá rechazar, de manera temporal o definitiva, futuras solicitudes de estudio o de afianzamiento presentadas por dichas personas, de acuerdo con la gravedad de los hechos, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

PARÁGRAFO QUINTO

Cuando LA AFIANZADORA determine, con fundamento en pruebas objetivas, documentos auténticos, dictámenes técnicos, decisiones de autoridad competente o cualquier otro medio de prueba legalmente admisible, que la aprobación de la Fianza o el pago efectuado tuvo como fundamento información falsa, documentos adulterados o falsificados, suplantación de identidad, ocultamiento de información relevante o cualquier otra conducta fraudulenta, LA INMOBILIARIA deberá reintegrar a LA AFIANZADORA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento escrito, la totalidad de las sumas pagadas por concepto de la Fianza, junto con los honorarios, costas, gastos judiciales o extrajudiciales, intereses, impuestos y demás erogaciones en que hubiere incurrido LA AFIANZADORA como consecuencia de dichos hechos.

Si LA INMOBILIARIA no efectúa el reintegro dentro del plazo señalado, LA AFIANZADORA podrá compensar total o parcialmente dichas sumas con cualquier valor presente o futuro que deba pagar a LA INMOBILIARIA por cualquier Contrato de Fianza, sin perjuicio de ejercer las acciones judiciales o extrajudiciales correspondientes para obtener el pago de las sumas adeudadas y la indemnización de los perjuicios ocasionados.

PARÁGRAFO SEXTO.

La adopción de cualquiera de las medidas previstas en el presente artículo no constituirá incumplimiento contractual por parte de LA AFIANZADORA, ni dará lugar al reconocimiento de indemnizaciones, perjuicios, intereses, sanciones o compensaciones a favor de LA INMOBILIARIA, del BENEFICIARIO, del ARRENDATARIO, de los DEUDORES SOLIDARIOS o de cualquier tercero, cuando dichas medidas se adopten con fundamento en hechos objetiva y razonablemente verificables.

ARTÍCULO 21. SITUACIONES ESPECIALES DURANTE LA VIGENCIA DE LA FIANZA

Durante la ejecución del Contrato de Fianza podrán presentarse circunstancias especiales que requieran la adopción de medidas administrativas, operativas o jurídicas por parte de LA AFIANZADORA, sin que ello implique ampliación de la cobertura, reconocimiento automático de obligaciones, modificación del riesgo inicialmente aceptado o alteración de las obligaciones previstas en el Contrato de Fianza o en las presentes Condiciones Generales.

a) Inmuebles desocupados o aparentemente abandonados

Cuando LA AFIANZADORA, como resultado de las gestiones de cobranza, por información suministrada por LA INMOBILIARIA, el BENEFICIARIO o por cualquier otro medio razonable, tenga conocimiento de que el inmueble se encuentra desocupado o aparentemente

abandonado, informará dicha circunstancia a LA INMOBILIARIA, para que adopte, dentro del término de diez (10) días calendario, las medidas contractuales y legales tendientes a obtener la recuperación material del inmueble.

La desocupación, entrega voluntaria, restitución material o abandono definitivo del inmueble constituirá causal suficiente para la terminación de la cobertura de la Fianza respecto del canon de arrendamiento, a partir de la fecha en que ocurra cualquiera de tales circunstancias, sin perjuicio de las demás obligaciones que permanezcan vigentes conforme al Contrato de Fianza y a las presentes Condiciones Generales.

Cuando para la recuperación del inmueble sea necesaria la apertura del mismo, LA AFIANZADORA podrá asistir únicamente en calidad de observador o testigo de la diligencia, sin asumir responsabilidad alguna sobre el estado del inmueble, los bienes encontrados en su interior, su inventario, custodia, disposición o las decisiones adoptadas por LA INMOBILIARIA, el BENEFICIARIO o cualquier autoridad competente.

b) Ocupación por personas no autorizadas o subarriendo

Cuando LA AFIANZADORA tenga conocimiento de que el inmueble está siendo ocupado por personas distintas de las aprobadas durante el estudio de afianzamiento, o detecte la existencia de subarriendo, cesión de la tenencia, ocupación de hecho o cualquier otra forma de ocupación no autorizada, informará esta situación a LA INMOBILIARIA, quien deberá solicitar la actualización del estudio dentro de los treinta (30) días calendario siguientes.

Vencido dicho término sin que la información haya sido actualizada o cuando el nuevo estudio no sea aprobado por LA AFIANZADORA, ésta podrá declarar la terminación del Contrato de Fianza, conforme a las presentes Condiciones Generales.

c) Reclamaciones por servicios públicos domiciliarios

Cuando LA INMOBILIARIA informe que el inmueble ya se encuentra materialmente desocupado, pero aún no se haya formalizado su restitución, y solicite el reconocimiento de la cobertura correspondiente a los servicios públicos domiciliarios, el eventual reconocimiento o pago de dichos conceptos no implicará la continuidad de la cobertura respecto del canon de arrendamiento, la cual se sujetará exclusivamente a las condiciones previstas en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

d) Requisitos especiales para el reconocimiento de coberturas complementarias

La cobertura de cuotas de administración procederá únicamente cuando la copropiedad se encuentre legalmente constituida y la reclamación esté soportada con la documentación idónea que permita verificar plenamente la existencia, exigibilidad y cuantía de la obligación reclamada.

La cobertura de servicios públicos domiciliarios únicamente procederá respecto de consumos generados durante el período de ocupación del arrendatario, asociados al inmueble afianzado, correspondientes a medidores independientes cuando ello sea legalmente exigible y debidamente soportado con la documentación requerida por LA AFIANZADORA.

En ningún caso harán parte de la cobertura conceptos diferentes a los expresamente afianzados, tales como cuotas extraordinarias, multas, sanciones, intereses no amparados, honorarios de cobranza, reposición de equipos, seguros, productos financieros, servicios adicionales, daños al inmueble o cualquier otro concepto distinto de aquellos expresamente cubiertos por el Contrato de Fianza.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Cuando LA INMOBILIARIA pierda el derecho al reconocimiento de la Fianza respecto de una determinada reclamación, ello no impedirá que, si así lo solicita y LA AFIANZADORA lo considera procedente, ésta pueda prestar asesoría jurídica relacionada con la recuperación de las obligaciones.

En tal caso, todos los honorarios, gastos, costas, expensas y demás erogaciones derivadas de dicha gestión serán asumidos exclusivamente por LA INMOBILIARIA, salvo acuerdo escrito en contrario.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Las situaciones reguladas en el presente artículo tendrán carácter complementario de las causales de improcedencia del reconocimiento y pago de la Fianza, de terminación del Contrato de Fianza y de las exclusiones previstas en las presentes Condiciones Generales, sin sustituirlas, limitarlas o modificarlas.

PARÁGRAFO TERCERO.

La adopción de cualquiera de las medidas previstas en el presente artículo por parte de LA AFIANZADORA tendrá carácter preventivo, administrativo o de gestión del riesgo y no implicará aceptación de responsabilidad, ampliación de cobertura, reconocimiento de obligaciones distintas de las expresamente afianzadas ni renuncia a los derechos que le asisten conforme al Contrato de Fianza, a las presentes Condiciones Generales o a la ley.

ARTÍCULO 22. GESTIÓN PREJURÍDICA Y GESTIÓN JURÍDICA

Una vez LA AFIANZADORA haya reconocido y pagado al BENEFICIARIO las obligaciones expresamente amparadas por la Fianza, podrá asumir la gestión de recuperación de las sumas desembolsadas mediante las actuaciones prejudiciales y judiciales previstas en el presente artículo, conforme a las presentes Condiciones Generales, al Contrato de Fianza, a su Reglamento Interno Operacional y a la legislación vigente.

El servicio jurídico prestado por LA AFIANZADORA tiene como finalidad principal recuperar las sumas pagadas en virtud de la Fianza y obtener, cuando resulte procedente, la restitución del inmueble arrendado.

A. Gestión Prejurídica

La gestión prejudicial comprende todas las actuaciones realizadas antes del inicio de un proceso judicial, encaminadas a obtener el pago voluntario de las obligaciones afianzadas y, cuando sea posible, la restitución voluntaria del inmueble.

Dentro de esta etapa, LA AFIANZADORA podrá adelantar, entre otras, requerimientos de pago, negociaciones, acuerdos de pago, conciliaciones extrajudiciales, visitas de cobranza, comunicaciones escritas o electrónicas y cualquier otra actuación permitida por

la ley que facilite la recuperación de las sumas desembolsadas, sin que ello implique la obligación de agotar la totalidad de dichas actuaciones antes de acudir a la vía judicial.

La estrategia de recuperación, la duración de esta etapa y la oportunidad para dar inicio a las actuaciones judiciales serán determinadas exclusivamente por LA AFIANZADORA, de conformidad con su Reglamento Interno Operacional.

B. Gestión Jurídica

Cuando la gestión prejurídica no permita la recuperación de las obligaciones afianzadas o la restitución voluntaria del inmueble, LA AFIANZADORA podrá iniciar, suspender, desistir, transigir o dar por terminadas las acciones judiciales que considere procedentes, de conformidad con las circunstancias jurídicas, probatorias y de recuperación de cartera que se presenten en cada caso.

La gestión jurídica comprenderá exclusivamente la presentación y trámite de los procesos ejecutivos destinados a recuperar las obligaciones expresamente afianzadas y los procesos de restitución de inmueble arrendado cuando estos resulten procedentes.

En ningún caso LA AFIANZADORA estará obligada a promover procesos ordinarios, declarativos, indemnizatorios, de responsabilidad civil, administrativos o cualquier otra actuación diferente de aquellas necesarias para la recuperación de las obligaciones expresamente afianzadas y la restitución del inmueble.

Documentación para la gestión jurídica

Con el fin de proteger los recursos pagados por LA AFIANZADORA, LA INMOBILIARIA deberá suministrar de manera completa, correcta y oportuna toda la documentación, certificaciones, constancias, poderes y demás soportes que sean requeridos por LA AFIANZADORA o por el abogado designado para adelantar las actuaciones prejudiciales o judiciales.

Entre otros documentos, podrán requerirse:

- Certificados de existencia y representación legal.
- Certificados relacionados con propiedad horizontal.
- Facturas y soportes de pago de servicios públicos.
- Certificaciones de pago de cuotas de administración.
- Poderes.
- Certificados de tradición y libertad.
- Planos o linderos del inmueble, cuando resulten necesarios.
- Cualquier otro documento que resulte necesario para la adecuada defensa de los intereses de LA AFIANZADORA.

La relación anterior tendrá carácter enunciativo y no limitativo.

La entrega incompleta, incorrecta o extemporánea de la documentación requerida, cuando afecte el ejercicio oportuno de las acciones judiciales o la recuperación de las

sumas pagadas por LA AFIANZADORA, producirá las consecuencias previstas en las presentes Condiciones Generales.

Recuperación de obligaciones no afianzadas

A solicitud de LA INMOBILIARIA o del BENEFICIARIO, LA AFIANZADORA podrá incluir dentro de las actuaciones prejudiciales o judiciales obligaciones no amparadas por la Fianza, tales como daños al inmueble, reparaciones locativas, faltantes de inventario, cláusulas penales, indemnizaciones, multas, cuotas extraordinarias u otros conceptos similares, siempre que ello resulte jurídicamente procedente y no afecte la estrategia procesal ni la recuperación de las obligaciones expresamente afianzadas.

La inclusión de dichas obligaciones tendrá como única finalidad procurar su recuperación frente a los obligados y no implicará ampliación de la cobertura otorgada por la Fianza ni reconocimiento de responsabilidad de LA AFIANZADORA respecto de tales conceptos.

En consecuencia, si la autoridad judicial o administrativa rechaza, inadmite, niega total o parcialmente o declara improcedentes dichas pretensiones, tal circunstancia no constituirá incumplimiento, negligencia ni generará responsabilidad alguna para LA AFIANZADORA.

Facultades para la recuperación

Cuando resulte jurídicamente procedente y sea requerido por LA AFIANZADORA, el BENEFICIARIO, propietario o cesionario otorgará a LA AFIANZADORA o a quien ésta designe los poderes, autorizaciones, cesiones, subrogaciones, endosos y demás actos jurídicos necesarios para facilitar la recuperación de las sumas pagadas y el ejercicio de las acciones judiciales correspondientes.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Las costas procesales, agencias en derecho, honorarios, gastos judiciales y extrajudiciales y demás erogaciones originadas con ocasión de la recuperación de las obligaciones serán reclamadas a los obligados conforme a la ley y a lo pactado en el contrato de arrendamiento, sin perjuicio del derecho de LA AFIANZADORA a recuperar integralmente las sumas desembolsadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Las actuaciones prejudiciales y judiciales previstas en el presente artículo constituyen un servicio complementario derivado de la Fianza y estarán limitadas exclusivamente a la recuperación de las obligaciones expresamente afianzadas. En consecuencia, LA AFIANZADORA no garantiza el resultado de los procesos judiciales ni la recuperación efectiva de las sumas reclamadas, por tratarse de actuaciones sometidas a la valoración probatoria y a las decisiones de las autoridades competentes.

PARÁGRAFO TERCERO.

El servicio jurídico prestado por LA AFIANZADORA estará limitado exclusivamente a la recuperación de las obligaciones expresamente amparadas por la Fianza que hayan sido previamente reconocidas y pagadas por LA AFIANZADORA, así como, cuando resulte procedente, a la restitución del inmueble arrendado derivada del incumplimiento en el pago de dichas obligaciones.

En consecuencia, LA AFIANZADORA no estará obligada a iniciar ni asumir procesos judiciales o actuaciones prejudiciales cuya causa corresponda exclusivamente al cobro de

cláusulas penales, indemnizaciones, perjuicios, reparaciones locativas, daños al inmueble, faltantes de inventario, incumplimientos contractuales distintos de las obligaciones afianzadas, terminaciones anticipadas del contrato de arrendamiento, restituciones por causas diferentes a la mora en el pago de las obligaciones amparadas, ni cualquier otra obligación no cubierta por la Fianza.

Las acciones encaminadas al cobro de dichos conceptos serán de exclusiva responsabilidad de LA INMOBILIARIA, del propietario o del BENEFICIARIO, quienes podrán adelantarlas directamente o con el apoderado de su elección, sin que ello genere obligación alguna para LA AFIANZADORA.

De igual forma, cuando el inmueble sea restituido voluntariamente sin existir mora en el pago de las obligaciones expresamente afianzadas, cualquier reclamación derivada del incumplimiento contractual, incluida la cláusula penal, indemnizaciones o perjuicios, deberá ser adelantada directamente por LA INMOBILIARIA o el propietario, sin intervención ni responsabilidad de LA AFIANZADORA.

La decisión de iniciar, continuar, suspender, desistir, transigir o finalizar cualquier actuación prejudicial o judicial corresponderá exclusivamente a LA AFIANZADORA, atendiendo criterios jurídicos, económicos, probatorios y de recuperación de cartera, sin que ello genere responsabilidad frente a LA INMOBILIARIA, el BENEFICIARIO, el propietario o cualquier tercero.

PARÁGRAFO CUARTO.

Cuando durante el desarrollo de las actuaciones prejudiciales o judiciales LA AFIANZADORA recupere total o parcialmente sumas superiores a las efectivamente pagadas por concepto de la Fianza, el excedente será entregado al BENEFICIARIO, previa deducción de las costas, gastos, honorarios, impuestos y demás erogaciones asumidas para la recuperación, salvo que exista acuerdo escrito en contrario.

ARTÍCULO 23. ENTREGA DEL INMUEBLE Y EFECTOS SOBRE LA FIANZA

La obligación de LA AFIANZADORA de reconocer el pago de los cánones de arrendamiento expresamente afianzados cesará en la fecha en que ocurra primero cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) La entrega real y material del inmueble al propietario, al BENEFICIARIO o a LA INMOBILIARIA.
- b) El vencimiento del límite máximo de cobertura previsto en las presentes Condiciones Generales.

En ningún caso la cobertura por concepto de cánones de arrendamiento podrá exceder el término máximo de treinta y seis (36) meses contados a partir del pago del primer canon efectuado por LA AFIANZADORA respecto del correspondiente reporte de mora. Vencido dicho término, cesará automáticamente la obligación de continuar efectuando pagos, aun cuando el inmueble no haya sido restituido.

Entrega voluntaria del inmueble

Cuando durante la gestión prejudicial o judicial el arrendatario, alguno de los deudores solidarios o quien tenga la tenencia material del inmueble manifieste su voluntad de efectuar la entrega voluntaria, el abogado designado por LA AFIANZADORA podrá autorizar a LA INMOBILIARIA para recibir el inmueble.

Recibida la autorización, LA INMOBILIARIA deberá proceder oportunamente a recibir el inmueble, elaborar y suscribir el acta de entrega correspondiente e informar inmediatamente a LA AFIANZADORA la fecha de la restitución material, con el fin de efectuar el corte definitivo de la cobertura de la Fianza.

Negativa a recibir el inmueble

Cuando LA INMOBILIARIA, sin causa justificada, se niegue a recibir el inmueble una vez autorizada para ello, el abogado designado por LA AFIANZADORA podrá recibir las llaves entregadas voluntariamente por el arrendatario, el deudor solidario o quien tenga la tenencia material del inmueble, dejando la correspondiente constancia escrita.

En tal evento, la fecha de recepción de las llaves por parte del abogado constituirá, para todos los efectos derivados de la Fianza, la fecha de restitución material del inmueble y, en consecuencia, la fecha de terminación de la cobertura respecto del canon de arrendamiento.

La recepción de las llaves por parte del abogado tendrá como única finalidad facilitar la restitución del inmueble y no implicará aceptación del estado físico del inmueble, de su inventario, de reparaciones pendientes, de daños, de obligaciones a cargo del arrendatario ni de cualquier otra circunstancia distinta de la entrega material. Tampoco implicará que LA AFIANZADORA asuma la tenencia, custodia, administración o conservación del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO.

La restitución voluntaria del inmueble no estará condicionada al pago previo de servicios públicos, reparaciones locativas, daños, faltantes de inventario o cualquier otra obligación distinta de la entrega material del bien.

En consecuencia, LA INMOBILIARIA deberá recibir el inmueble cuando exista voluntad de entrega por parte del arrendatario.

Las obligaciones pendientes podrán reclamarse posteriormente conforme al contrato de arrendamiento y a las presentes Condiciones Generales.

Cuando dichas obligaciones correspondan a conceptos expresamente afianzados, LA INMOBILIARIA podrá presentar la correspondiente reclamación dentro de los términos previstos en las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza.

Cuando correspondan a conceptos no afianzados, LA AFIANZADORA podrá incluirlos dentro de la gestión de recuperación en los términos previstos en el artículo relativo a la Gestión Prejurídica y Gestión Jurídica, sin que ello implique reconocimiento de cobertura, obligación de pago o garantía sobre su recuperación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Cuando la entrega del inmueble se encuentre prevista en un acta de conciliación, transacción o cualquier otro mecanismo alternativo de solución de conflictos legalmente válido, LA INMOBILIARIA deberá colaborar en su cumplimiento y recibir el inmueble en la fecha acordada, siempre que ello resulte compatible con lo pactado y con la legislación vigente.

PARÁGRAFO TERCERO.

La restitución voluntaria o judicial del inmueble no genera para LA AFIANZADORA obligación de reconocer indemnizaciones, cláusulas penales, perjuicios o cualquier otro concepto distinto de las obligaciones expresamente amparadas por la Fianza.

No obstante, cuando durante la gestión prejudicial se recauden voluntariamente sumas correspondientes a cláusulas penales u otros conceptos no afianzados, dichos valores serán entregados íntegramente al BENEFICIARIO o a LA INMOBILIARIA, según corresponda.

Cuando tales conceptos sean reconocidos judicialmente dentro de un proceso promovido por LA AFIANZADORA y efectivamente recuperados, el veinte por ciento (20 %) del valor efectivamente recaudado corresponderá a LA AFIANZADORA como reconocimiento por la gestión jurídica realizada, pudiendo compensarse dicho valor con las sumas que deban girarse al BENEFICIARIO o a LA INMOBILIARIA, salvo que exista acuerdo escrito en contrario.

ARTÍCULO 24. CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO

Cuando LA AFIANZADORA, dentro de la gestión prejudicial adelantada respecto de obligaciones expresamente afianzadas que hayan sido previamente reconocidas y pagadas, considere jurídicamente procedente promover una conciliación extrajudicial en derecho, podrá solicitar a LA INMOBILIARIA la documentación, certificaciones, poderes y demás soportes que resulten necesarios para la preparación, presentación y desarrollo de dicha actuación.

LA INMOBILIARIA deberá suministrar de manera completa, correcta y oportuna la documentación requerida y otorgar los poderes, autorizaciones o demás actos jurídicos que resulten necesarios para la adecuada representación de sus intereses dentro del trámite conciliatorio.

La representación de LA INMOBILIARIA, del BENEFICIARIO o del propietario, según corresponda, estará a cargo del abogado designado por LA AFIANZADORA, para lo cual deberán otorgarse los poderes o autorizaciones que exija la naturaleza de la actuación y la legislación vigente.

La conciliación extrajudicial tendrá como finalidad procurar la recuperación voluntaria de las obligaciones expresamente afianzadas, obtener acuerdos de pago y, cuando resulte jurídicamente procedente, lograr la restitución voluntaria del inmueble arrendado, evitando el inicio o la continuación de procesos judiciales.

La decisión de promover, suspender, continuar, reprogramar, dar por terminado o abstenerse de iniciar un procedimiento conciliatorio corresponderá exclusivamente a LA AFIANZADORA, de conformidad con su análisis jurídico, la viabilidad de recuperación, la suficiencia de los elementos probatorios y sus políticas internas.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Los acuerdos conciliatorios podrán comprender obligaciones no amparadas por la Fianza cuando ello resulte jurídicamente procedente y las partes así lo acepten. Sin embargo, la inclusión de dichos conceptos dentro de la conciliación no implicará ampliación de la cobertura otorgada por LA AFIANZADORA, ni generará obligación alguna de asumir su pago, garantizar su cumplimiento o responder por su recaudo efectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

La inasistencia de cualquiera de las partes a la audiencia de conciliación, la imposibilidad de alcanzar un acuerdo, el incumplimiento del acuerdo conciliatorio o el fracaso del trámite conciliatorio no constituirán incumplimiento de LA AFIANZADORA, ni limitarán su facultad de continuar con las actuaciones prejudiciales, iniciar, continuar, suspender o ejercer las acciones judiciales que estime procedentes.

PARÁGRAFO TERCERO.

La participación de LA AFIANZADORA en la conciliación extrajudicial no implicará reconocimiento de obligaciones distintas de las expresamente amparadas por la Fianza, aceptación de responsabilidad respecto de conceptos no cubiertos, renuncia a las causales de improcedencia, exclusiones, limitaciones de cobertura o demás derechos previstos en el Contrato de Fianza, en las presentes Condiciones Generales o en la ley.

ARTÍCULO 25. REMUNERACIÓN DEL SERVICIO DE FIANZA

El Servicio de Fianza prestado por LA AFIANZADORA es de carácter oneroso. En consecuencia, LA INMOBILIARIA estará obligada a pagar la remuneración correspondiente por los servicios de estudio, evaluación del riesgo, expedición, administración, renovación, modificación y demás actuaciones derivadas del Contrato de Fianza, conforme a las tarifas vigentes aprobadas por la Junta Directiva de LA AFIANZADORA o por el órgano o funcionario que tenga la competencia para ello.

La remuneración se liquidará sobre el valor del canon de arrendamiento y sobre los amparos adicionales contratados, aplicando las tarifas vigentes al momento de la expedición, renovación, modificación, actualización o cualquier otra novedad que afecte el riesgo afianzado, más los impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes legalmente aplicables.

La facturación será realizada por LA AFIANZADORA conforme a sus procedimientos internos y deberá ser pagada por LA INMOBILIARIA dentro del plazo indicado en la respectiva factura, mediante cualquiera de los medios de pago autorizados por LA AFIANZADORA.

Toda renovación, prórroga, modificación del contrato de arrendamiento, actualización del canon, ampliación de cobertura o cualquier otra novedad que implique variación del riesgo o de la remuneración deberá ser informada oportunamente por LA INMOBILIARIA, quien asumirá el pago de la remuneración adicional que corresponda conforme a las tarifas vigentes.

PARÁGRAFO PRIMERO.

La remuneración constituye la contraprestación por el servicio prestado por LA AFIANZADORA y se entenderá causada desde el momento en que se expida, renueve, modifique o mantenga vigente la correspondiente Fianza.

En consecuencia, las sumas facturadas no serán objeto de devolución, compensación, descuento o reintegro, salvo que exista error atribuible a LA AFIANZADORA o disposición legal que expresamente lo ordene.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Cuando LA INMOBILIARIA solicite la terminación anticipada de una Fianza por causa diferente a la terminación del contrato de arrendamiento y a la entrega material del inmueble, dicha solicitud deberá presentarse por escrito mediante el procedimiento establecido por LA AFIANZADORA y solo producirá efectos a partir de la fecha en que ésta acepte expresamente el retiro y registre la novedad en sus sistemas.

La terminación anticipada no extinguirá las obligaciones económicas pendientes a cargo de LA INMOBILIARIA, ni impedirá que LA AFIANZADORA ejerza los mecanismos de compensación, retención, cobro o las acciones judiciales o extrajudiciales previstas en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales.

PARÁGRAFO TERCERO.

El incumplimiento en el pago de la remuneración del Servicio de Fianza faculta a LA AFIANZADORA, previa comunicación a LA INMOBILIARIA, para suspender la expedición de nuevos estudios de afianzamiento, abstenerse de legalizar nuevas Fianzas, suspender la renovación de Fianzas vigentes o ejercer los mecanismos de compensación y cobro previstos en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales, sin perjuicio de las demás acciones legales a que haya lugar.

PARÁGRAFO CUARTO.

Las tarifas correspondientes al Servicio de Fianza podrán ser modificadas por LA AFIANZADORA cuando así lo determinen sus órganos competentes. Las nuevas tarifas regirán para las Fianzas que se expidan, renueven, modifiquen o actualicen con posterioridad a su entrada en vigencia, sin afectar las condiciones económicas previamente causadas.

ARTÍCULO 26. DEBER DE INFORMACIÓN, COLABORACIÓN Y BUENA FE CONTRACTUAL

Las relaciones entre LA AFIANZADORA y LA INMOBILIARIA se desarrollarán conforme a los principios de buena fe, lealtad contractual, colaboración, transparencia y confianza recíproca.

En consecuencia, LA INMOBILIARIA deberá suministrar a LA AFIANZADORA, de manera permanente, información completa, veraz, actualizada, suficiente y oportuna respecto de todas aquellas circunstancias que puedan influir en la evaluación del riesgo, la administración de la Fianza, la recuperación de las obligaciones afianzadas o el ejercicio de las actuaciones prejudiciales y judiciales.

En especial, LA INMOBILIARIA tendrá la obligación de informar inmediatamente a LA AFIANZADORA, tan pronto tenga conocimiento, de cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Condonaciones, descuentos, rebajas, compensaciones, acuerdos de pago o cualquier modificación que altere el valor de los cánones de arrendamiento o de las obligaciones expresamente afianzadas.
- b) Cesiones, subarriendos, cambios de ocupantes, abandono del inmueble o cualquier modificación no autorizada relacionada con el inmueble o con las personas inicialmente aprobadas.
- c) Procesos de insolvencia, reorganización empresarial, liquidación, acuerdos de reorganización, procesos concursales o cualquier circunstancia que afecte o pueda afectar la capacidad de pago del arrendatario, de los deudores solidarios o de cualquier otro obligado.
- d) Medidas cautelares, embargos, secuestros, procesos ejecutivos, demandas o cualquier actuación judicial o administrativa que pueda afectar la recuperación de las obligaciones afianzadas.
- e) Cualquier otro hecho, acto o circunstancia que razonablemente pueda incrementar el riesgo inicialmente aceptado, afectar la vigencia de la Fianza o dificultar la recuperación de las sumas pagadas por LA AFIANZADORA.
- f) Cualquier pago parcial o total que el arrendatario, los deudores solidarios o un tercero realicen directamente a LA INMOBILIARIA, al propietario o al BENEFICIARIO, respecto de obligaciones que ya hayan sido reportadas en mora o pagadas por LA AFIANZADORA.

Cuando LA INMOBILIARIA otorgue condonaciones, descuentos, compensaciones o acuerdos que reduzcan el valor de obligaciones respecto de las cuales LA AFIANZADORA ya hubiere efectuado pagos, deberá reintegrar inmediatamente las sumas pagadas en exceso, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en las presentes Condiciones Generales.

Así mismo, LA INMOBILIARIA prestará toda la colaboración necesaria para facilitar la recuperación de las sumas desembolsadas por LA AFIANZADORA, suministrando oportunamente la documentación, información, autorizaciones, certificaciones y apoyo que razonablemente le sean requeridos durante las gestiones prejudiciales y judiciales.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Cuando dentro de un proceso judicial, conciliación, transacción o cualquier otro mecanismo legal de recuperación se ordene la entrega o pago de títulos judiciales, depósitos judiciales o cualquier otra suma de dinero relacionada con obligaciones respecto de las cuales LA AFIANZADORA hubiere efectuado pagos, el BENEFICIARIO, el propietario o LA INMOBILIARIA, según corresponda, deberá reconocer previamente los derechos económicos de LA AFIANZADORA, permitiendo la aplicación de la compensación, subrogación, imputación de pagos o cualquier otro mecanismo legal o contractual que resulte procedente.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

El incumplimiento de los deberes de información, colaboración o buena fe previstos en el presente artículo facultará a LA AFIANZADORA para aplicar las consecuencias previstas en las presentes Condiciones Generales, incluyendo, según corresponda, la improcedencia del reconocimiento o pago de la Fianza, la suspensión o terminación del Contrato de

Fianza, el reintegro de las sumas pagadas, la compensación de valores, el ejercicio de las acciones judiciales o extrajudiciales pertinentes y las demás medidas legales o contractuales a que haya lugar.

PARÁGRAFO TERCERO.

La omisión, el suministro tardío o la entrega de información incompleta o inexacta por parte de LA INMOBILIARIA no generarán responsabilidad para LA AFIANZADORA por las consecuencias derivadas de dicha conducta, cuando ésta haya afectado la adecuada administración del riesgo, la procedencia de la cobertura o la recuperación de las obligaciones afianzadas.

ARTÍCULO 27. CONFLICTOS DE INTERÉS E INHABILIDADES

Con el fin de garantizar la transparencia, imparcialidad, independencia y objetividad en la prestación del Servicio de Fianza, los directivos, administradores, accionistas, miembros de Junta Directiva, representantes legales, empleados y demás personas que intervengan en el estudio, aprobación, administración, reclamación o recuperación de las Fianzas otorgadas por LA AFIANZADORA deberán actuar con absoluta independencia, lealtad y buena fe, evitando cualquier situación que pueda generar un conflicto de interés real, potencial o aparente.

En consecuencia, las personas anteriormente señaladas no podrán actuar como arrendatarios, deudores solidarios, fiadores, codeudores, garantes ni asumir cualquier obligación personal derivada de una Fianza otorgada por LA AFIANZADORA, salvo autorización previa, expresa y escrita de la Junta Directiva.

Así mismo, cuando cualquiera de dichas personas tenga un interés directo o indirecto, personal, económico, familiar o comercial, en una solicitud de Fianza o en un proceso de reclamación, cobro o recuperación, deberá informarlo de manera inmediata a LA AFIANZADORA y abstenerse de intervenir, directa o indirectamente, en el análisis, evaluación, aprobación, administración, decisión o gestión correspondiente.

PARÁGRAFO PRIMERO.

La autorización excepcional otorgada por la Junta Directiva deberá constar por escrito y dejar evidencia de que la situación fue analizada previamente, verificándose que la misma no compromete la independencia, objetividad, transparencia ni los intereses de LA AFIANZADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Toda persona obligada por el presente artículo deberá revelar oportunamente cualquier situación que pueda constituir un conflicto de interés y actualizar dicha información cuando sobrevengan circunstancias que puedan modificarla.

PARÁGRAFO TERCERO.

El incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente artículo constituirá un incumplimiento grave de los deberes legales, contractuales o laborales, según corresponda, y dará lugar a la adopción de las medidas administrativas, disciplinarias, contractuales o legales a que haya lugar, sin perjuicio de la obligación de resarcir los perjuicios ocasionados a LA AFIANZADORA o a terceros.

ARTÍCULO 28. VIGENCIA, MODIFICACIONES Y APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES

Las presentes Condiciones Generales entrarán en vigor en la fecha que determine LA AFIANZADORA y permanecerán vigentes hasta tanto sean modificadas, sustituidas o derogadas total o parcialmente.

Toda modificación, adición, actualización o reforma será informada a LA INMOBILIARIA mediante comunicación escrita o por cualquier medio físico, electrónico o tecnológico que permita acreditar razonablemente su envío, recepción o puesta a disposición.

Las modificaciones debidamente informadas se entenderán incorporadas al Contrato de Fianza desde su entrada en vigor y serán aplicables conforme a la ley, al contrato y a las políticas internas de LA AFIANZADORA, sin afectar los derechos adquiridos ni las situaciones jurídicas consolidadas, salvo disposición legal en contrario.

Las presentes Condiciones Generales serán de obligatorio cumplimiento para LA AFIANZADORA, LA INMOBILIARIA, el BENEFICIARIO, el Arrendatario, los Deudores Solidarios y cualquier otra persona que intervenga en la solicitud, estudio, aprobación, legalización, ejecución, administración, renovación, modificación, reclamación o recuperación de una Fianza, en aquello que les resulte aplicable.

La presentación de una solicitud de Fianza, la legalización del Contrato de Fianza, su renovación, modificación, administración o reclamación implicarán el conocimiento y aceptación de las presentes Condiciones Generales y de las modificaciones que sean debidamente informadas en los términos establecidos en el presente artículo.

PARÁGRAFO PRIMERO.

Las modificaciones a las presentes Condiciones Generales no tendrán efectos retroactivos ni afectarán las situaciones jurídicas consolidadas, los derechos adquiridos o las obligaciones que, por disposición legal o contractual, deban regirse por la normatividad vigente al momento de su ocurrencia, salvo que la ley autorice expresamente su aplicación inmediata o las partes acuerden válidamente lo contrario.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Las presentes Condiciones Generales forman parte integrante del Contrato de Fianza y deberán interpretarse de manera armónica y sistemática con dicho contrato, con el Reglamento Interno Operacional de LA AFIANZADORA, con las políticas internas vigentes y con las demás disposiciones legales que resulten aplicables.

PARÁGRAFO TERCERO.

En caso de existir contradicción entre las presentes Condiciones Generales y el Contrato de Fianza suscrito para un caso particular, prevalecerán las estipulaciones expresamente pactadas en dicho contrato, salvo que contravengan normas legales de carácter imperativo.

ARTÍCULO 29. INTERPRETACIÓN, INTEGRACIÓN Y PREVALENCIA NORMATIVA

Las presentes Condiciones Generales constituyen parte integrante del Contrato de Fianza celebrado entre LA AFIANZADORA y LA INMOBILIARIA y deberán interpretarse de manera

integral, sistemática, armónica y de conformidad con la finalidad económica y jurídica del Servicio de Fianza, las políticas internas y procedimientos operativos de LA AFIANZADORA, así como con la legislación colombiana vigente.

Las situaciones no previstas expresamente en las presentes Condiciones Generales se resolverán conforme a las disposiciones legales aplicables, los principios de la buena fe, la equidad, la autonomía de la voluntad privada, la fuerza obligatoria de los contratos y los demás principios generales del derecho que regulan las relaciones contractuales.

En caso de existir contradicción entre las presentes Condiciones Generales y cualquier otro documento emitido por LA AFIANZADORA, prevalecerán las estipulaciones contenidas en el Contrato de Fianza y en las presentes Condiciones Generales, salvo que exista una disposición legal de carácter imperativo que establezca una solución diferente.

La nulidad, ineficacia, invalidez o inaplicabilidad de cualquiera de las disposiciones contenidas en las presentes Condiciones Generales no afectará la validez de las demás estipulaciones, las cuales permanecerán vigentes y continuarán produciendo todos sus efectos jurídicos, siempre que puedan subsistir de manera independiente.

PARÁGRAFO PRIMERO.

La ausencia de regulación expresa sobre una determinada materia no podrá interpretarse como una ampliación de la cobertura de la Fianza, una limitación de los derechos de LA AFIANZADORA, una renuncia a las acciones judiciales o extrajudiciales que le correspondan, ni como la creación de obligaciones distintas de las expresamente asumidas en el Contrato de Fianza o en las presentes Condiciones Generales.

PARÁGRAFO SEGUNDO.

Las presentes Condiciones Generales deberán interpretarse bajo el principio de conservación del negocio jurídico, procurando que sus disposiciones produzcan efectos jurídicos válidos y eficaces, en armonía con la legislación colombiana vigente y con la finalidad económica del Contrato de Fianza.

ARTÍCULO 30. APROBACIÓN, DEROGATORIA Y ENTRADA EN VIGENCIA

Las presentes Condiciones Generales del Servicio de Fianza fueron aprobadas por la Junta Directiva de LATINOAMERICANA DE FIANZAS LA FIANZA S.A.S. y entrarán en vigor a partir de la fecha establecida en el acta de aprobación correspondiente.

A partir de su entrada en vigencia, las presentes Condiciones Generales sustituyen, derogan y dejan sin efecto, en su totalidad, todas las versiones, reglamentos, modificaciones, anexos, políticas, cláusulas y demás disposiciones expedidas con anterioridad por LATINOAMERICANA DE FIANZAS LA FIANZA S.A.S. que regulen el Servicio de Fianza o la misma materia, las cuales no podrán ser invocadas, aplicadas o exigidas respecto de las actuaciones y relaciones que se rijan por estas Condiciones Generales.

En consecuencia, las presentes Condiciones Generales constituyen el único cuerpo normativo vigente que regula el Servicio de Fianza prestado por LATINOAMERICANA DE FIANZAS LA FIANZA S.A.S., siendo de obligatorio cumplimiento para las Inmobiliarias, Arrendadores, Arrendatarios, Deudores Solidarios y demás personas vinculadas al Servicio de Fianza, en los términos aquí previstos.

ANEXOS INTEGRANTES DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL SERVICIO DE FIANZA

Los anexos que hacen parte de las presentes Condiciones Generales tienen carácter obligatorio y constituyen parte integral del Contrato de Fianza celebrado entre LA AFIANZADORA y LA INMOBILIARIA.

La omisión, modificación o eliminación de cualquiera de las estipulaciones contenidas en los anexos, sin autorización previa y escrita de LA AFIANZADORA, podrá dar lugar a la improcedencia de la cobertura de la Fianza o a las demás consecuencias previstas en las presentes Condiciones Generales.

Los anexos podrán ser actualizados por LA AFIANZADORA conforme al procedimiento previsto para la modificación de las presentes Condiciones Generales.

ANEXO No. 1

CLÁUSULAS CONTRACTUALES OBLIGATORIAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA FIANZA

Los contratos de arrendamiento cuya Fianza sea solicitada ante LA AFIANZADORA deberán contener, como mínimo, las siguientes cláusulas. La ausencia, modificación o eliminación de cualquiera de ellas deberá ser previamente autorizada por LA AFIANZADORA; de lo contrario, podrá afectar la procedencia de la cobertura.

❖ RENUNCIA A REQUERIMIENTOS:

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas u obligaciones del contrato a cargo de EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS dará derecho al ARRENDADOR para dar por terminado el presente contrato sin previo aviso y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase, a los cuales renuncian EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS. El ARRENDADOR podrá además pedir la restitución del inmueble arrendado por la mora en el pago del precio del canon de arrendamiento, el inicial o el que resulte de aplicar los reajustes, sin que para ello sea necesario ningún tipo de requerimiento o reconvencción previos, puesto que a ellos renuncian expresamente EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS.

❖ COBRO EXTRAJUDICIAL:

Si el incumplimiento de la obligación de pagar oportunamente los cánones de arrendamiento, servicios públicos domiciliarios, cuotas de administración, o cualquier otra erogación derivada del contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, EL ARRENDATARIO y SUS DEUDORES SOLIDARIOS se obligan a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

❖ AUTORIZACIONES:

EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS, autorizan de manera irrevocable a EL ARRENDADOR O A QUIEN REPRESENTA SUS DERECHOS U OSTENTE EN EL FUTURO LA CALIDAD DE ACREEDOR, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, a TRANSUNION, DATAEXPERIAN, LATINOAMERICANA DE FIANZAS LA AFIANZADORA., LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de

datos comerciales, personales o económicos; y para que en el evento en que se encuentren en mora en el pago de sus obligaciones, como cánones de arrendamiento, cuotas de administración, servicios públicos domiciliarios, reparaciones locativas, faltantes de inventario, o cualquier otro concepto que esté a su cargo, durante el término inicial o el de sus prórrogas y/o renovaciones, o a la terminación del contrato, se incorporen sus nombres, apellidos y documento de identificación a los archivos de deudores morosos o con referencias negativas que lleve TRANSUNION, DATACREDITO, LATINOAMERICANA DE FIANZAS LA AFIANZADORA, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS exoneran de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a EL ARRENDADOR como a la entidad que produzca el correspondiente archivo y/o reporte. EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS conocen que el alcance de esta autorización implica, que el comportamiento frente a sus obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de sus obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios, etc. En consecuencia, quienes se encuentren afiliados y/o tengan acceso a las centrales de información y entidades aquí relacionadas o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos, podrán conocer esta información, de conformidad con la legislación y jurisprudencia aplicable. La información podrá ser igualmente utilizada para efectos estadísticos. Los derechos y obligaciones del arrendatario, así como la permanencia de su información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, manifiesta que está enterado. Así mismo, manifiestan EL ARRENDATARIO y sus DEUDORES SOLIDARIOS que conocen el contenido del reglamento de las citadas entidades. En caso de que, en el futuro, EL ARRENDADOR, efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera, o una cesión a cualquier título de las obligaciones a cargo del ARRENDATARIO, los efectos de la anterior autorización se extenderán a este en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autoriza a las entidades encargadas del manejo de la información, a que, en su calidad de operadores, pongan la información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido.

ANEXO No. 2

CONDICIONES ESPECIALES DE LA GARANTÍA MEDIANTE CERTIFICADO DE DEPÓSITO A TÉRMINO (CDT)

Las presentes condiciones serán aplicables únicamente cuando la Fianza sea respaldada mediante Certificado de Depósito a Término (CDT), constituyendo un régimen especial complementario de las presentes Condiciones Generales.

1. ARRENDATARIOS ELEGIBLES

Personas naturales

Personas Jurídicas.

2. DESTINO DEL INMUEBLE:

Vivienda Comercio

3. PERFIL FINANCIERO DEL SOLICITANTE

Demostrar ingresos equivalentes a 3 veces el valor del canon Estabilidad laboral y económica

Aplica para extranjeros con domicilio en Colombia con Cédula de Extranjería. Excelente moralidad comercial Experiencia crediticia. No aplica para nuevos negocios o inicio de actividad económica.

4. VALOR MINIMO DEL CDT

Fianza por 12 meses: El valor a constituir el CDT será: 6 veces el valor del canon.

Fianza por 18 meses: El valor a constituir CDT será: 9 veces el valor del canon.

Fianza por 24 meses: El valor a constituir CDT será: 12 veces el valor del canon.

Fianza hasta por 36 meses: El valor a constituir CDT será: 18 veces el valor del canon.

5. EXIGIBILIDAD DE LA GARANTIA

Presentado el primer reporte de mora, LA AFIANZADORA iniciará las actuaciones de recuperación previstas en las presentes Condiciones Generales. Cuando las políticas internas o el análisis jurídico del caso lo justifiquen, podrá iniciar inmediatamente las acciones judiciales correspondientes y exigir la restitución del inmueble.