

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO DE FIANZA**

COLFIANZAS S.A. Constituye garantía personal de fianza de las obligaciones por los conceptos y valores señalados y aceptados en el anterior recuadro referentes a las obligaciones afianzadas dejadas de pagar por los arrendatarios y/o deudores solidarios. Esta fianza no se extiende a cláusulas penales, intereses moratorios u otras obligaciones accesorias.

**SEGUNDA: REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CUYAS OBLIGACIONES SE AFIANZA**

a) Que el contrato de arrendamiento sea suscrito exclusivamente por el arrendador o por quien este mediante mandato debidamente otorgado autorice. b) La identificación plena de los arrendatarios y/o deudores solidarios teniendo en cuenta que cuando se trate de personas jurídicas quien lo suscribe debe acreditar la calidad de representante Legal de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal o en Acta de la Junta de socios y/o Junta Directiva en caso de que en el certificado no aparezca la autorización correspondiente. c) Que los co arrendatarios y/o deudores solidarios correspondan a las personas aprobadas por COLFIANZAS S.A. en virtud de estudio realizado en forma previa a la celebración del contrato de arrendamiento. d) El inmueble objeto de arrendamiento debe encontrarse plenamente identificado en cuanto a su nomenclatura, linderos especiales y generales actualizados de conformidad con la nomenclatura urbana, al igual que acompañarse del correspondiente inventario. e) Que consagre en forma clara y expresa el valor por concepto de cánones de arrendamiento, administración, reajustes y el plazo para el pago de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento. f) Manifestación expresa y clara sobre la responsabilidad del pago de los servicios públicos domiciliarios y en cabeza de quien se encuentran. g) Que consagre de manera precisa la destinación del inmueble objeto de arrendamiento. h) La manifestación expresa sobre la autorización o no a los arrendatarios referente al subarriendo del inmueble. i) Manifestación expresa de la existencia de cláusula compromisoria o cláusulas para dirimir conflictos. j) Que incluya la renuncia de los arrendatarios a los requerimientos para constituirlos en mora para el pago de la cláusula penal. k) Duración inicial del contrato de arrendamiento y la forma en que se genere no de prórroga del mismo.

**TERCERA: INCUMPLIMIENTO DE REQUISITOS EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y OTROS INCUMPLIMIENTOS**

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos que debe contener el contrato de arrendamiento, señalados en la cláusula anterior, genera el retracto de la fianza por parte de COLFIANZAS S.A. Así mismo da lugar al retracto de la fianza por parte de COLFIANZAS S.A. la ocurrencia de las siguientes circunstancias: a) Que el ARRENDADOR no avise oportunamente el incumplimiento por parte de los inquilinos en relación con los conceptos afianzados. b) Que el contrato de arrendamiento se modifique sin la aprobación previa y expresa de COLFIANZAS S.A. c) Que a pesar de haberse avisado a COLFIANZAS S.A. el incumplimiento de los Arrendatarios y/o deudores solidarios EL ARRENDAROR Y/O PROPIETARIO del inmueble reciba sin consentimiento expreso de COLFIANZAS S.A. sumas por los conceptos afianzados o no avisen oportunamente la restitución del inmueble. d) Que el ARRENDADOR retenga indebidamente las sumas producto del afianzamiento recibidas de COLFIANZAS S.A. y que según el contrato de administración correspondan al propietario del inmueble. e) Que el ARRENDADOR no informe oportunamente la recepción de títulos correspondientes a consignación de cánones de arrendamiento en entidades bancarias autorizadas para tal efecto. f) Hechos imputables al arrendador o arrendatarios y/o coarrendatarios contrarios a la Ley, que afecten el normal cumplimiento del contrato de arrendamiento.

**CUARTA: OPORTUNIDAD DEL PAGO DE SUMAS AFIANZADAS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR PARA EL PERFECCIONAMIENTO DE LA SUBROGACIÓN**

a) COLFIANZAS S.A. se obliga a pagar las sumas de dinero a que se encuentren obligados los arrendatarios y únicamente por los conceptos afianzados en este contrato, cuyo monto será únicamente hasta el valor indicado en la caratula de la fianza y termino de vigencia señalado dentro de la misma. Los valores, a cancelar, se efectuaran dentro del mes en que se recibe el aviso de no pago, acompañado de los documentos a que se refiere la cláusula sexta y continuará pagando el canon respetivo en la misma fecha de cada mes, hasta el vencimiento de la fianza y/o hasta la entrega del inmueble bien sea en forma voluntaria o por acción judicial, lo que suceda primero. b) COLFIANZAS S.A. se obliga a el pago de los arrendamientos, siempre y cuando se haya estipulado en el contrato de arrendamiento que el mismo presta mérito ejecutivo para promover y llevar hasta su culminación acciones judiciales tendientes a obtener la restitución del inmueble y el pago de las sumas adeudadas por los arrendatarios por los indicados conceptos. c) El arrendador se compromete para con COLFIANZAS S.A. a otorgar los poderes necesarios para en caso dado tramitar las acciones mencionadas en el literal anterior. Así mismo COLFIANZAS S.A. podrá exigir la cesión de los derechos por los conceptos y valores que haya pagado al arrendador en virtud de la fianza. d) Es potestativo de COLFIANZAS S.A. adelantar los procesos judiciales para obtener la restitución del inmueble arrendado, lo mismo que el proceso por vía ejecutiva para obtener el pago de los cánones y demás obligaciones adeudadas y asumidas por COLFIANZAS SA pudiendo a su juicio realizar las gestiones extrajudiciales para tales fines sin que por ello EL ARRENDADOR puede exigir a COLFIANZAS S.A. la acción judicial. f) El arrendador puede recibir el inmueble cuando lo considere conveniente con la obligación de dar aviso inmediato a COLFIANZAS S.A. g) El arrendador se obliga a expedir los documentos que acrediten la subrogación del crédito si COLFIANZAS S.A. se lo exigiere.

#### **QUINTA: REMUNERACIÓN**

Este contrato tiene una remuneración pecuniaria a cargo del ARRENDADOR consistente en la obligación de pagar anual y anticipadamente a COLFIANZAS S.A. en las oficinas de ésta, los porcentajes y/o valores señalados anteriormente, para lo cual COLFIANZAS S.A. emitirá la correspondiente factura y en ella indicará la fecha máxima para su pago. Si EL ARRENDADOR no cumple con esta obligación dentro de las fechas señaladas para el pago, COLFIANZAS S.A. podrá retractarse de la fianza a partir de la configuración del incumplimiento, para lo cual bastará una comunicación en tal sentido que debe ser enviada al arrendador a través de correo postal autorizado, por medio del correo electrónico aportado por este o entregada personalmente en las oficinas de este.

#### **SEXTA: CONDICIONES PARA EL PAGO**

1. EL ARRENDADOR deberá presentar el aviso de incumplimiento a los ARRENDATARIOS dentro de los diez (10) primeros días del mes siguiente a aquel en que ocurra la mora.
2. Deberá adjuntar dos ejemplares en original del contrato de arrendamiento que contengan los linderos del inmueble y de conformidad con lo establecida en la cláusula segunda del presente contrato.
3. En caso de que el arrendador haya sido cesionario del contrato de arrendamiento deberá acompañar la prueba de la notificación de la cesión a los arrendatarios, incluyendo el recibo de envío por servicio postal autorizado.
4. COLFIANZAS se obliga únicamente a el pago de las sumas de dinero a que se encuentren obligados los arrendatarios por conceptos de canon de arrendamiento y/o únicamente por los conceptos afianzados en este contrato.

#### **SÉPTIMA: CUMPLIMIENTO OBJETO AFIANZADO**

COLFIANZAS S.A.S., pagará dentro del mes que se recibió el aviso de incumplimiento siempre y cuando el contrato de arrendamiento cumpla con los requisitos señalados en la cláusula segunda y esté aparejado de los documentos señalados en la cláusula anterior. En caso que deban pagarse cánones correspondientes a meses subsiguientes, se efectuarán cada treinta (30) días contados a partir del primer pago y solo hasta el vencimiento de la fianza, a el pago de la renta o a la normalización de la misma por parte de los arrendatarios y/o hasta la restitución del bien ya sea de forma voluntaria o por acción judicial.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si durante el tiempo que se esté tramitando el requerimiento de pago, los arrendatarios realizan pago o abono por concepto de cánones adeudados, el arrendador informará y acreditará con documento idóneo a COLFIANZAS S.A.S. y en forma inmediata sobre dichos pagos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Durante el tiempo que se este tramitando el requerimiento de pago, EL ARRENDADOR informará a COLFIANZAS S.A.S en forma inmediata de la recepción de los títulos por consignación de cánones de arrendamiento provenientes de entidades bancarias autorizadas para expedir dichos títulos.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si durante el tiempo que se esté tramitando el requerimiento de pago, los arrendatarios realizan la entrega del inmueble, el arrendador informará a COLFIANZAS S.A.S. y en forma inmediata sobre dicha entrega.

**OCTAVA:** En caso de que EL ARRENDADOR compense, condone o rebaje a los ARRENDATARIOS obligaciones objeto de afianzamiento deberá informar sobre dichos hechos a COLFIANZAS S.A. y reintegrar en forma inmediata las sumas que no han debido pagarse en virtud de los mismos.

#### **NOVENA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO DE FIANZA**

a) Copia del contrato de arrendamiento a que se contraen las obligaciones afianzadas. b) Si el arrendador es una persona jurídica se debe allegar Acta de la Junta de Socios o Junta Directiva en la cual se autoriza al Representante Legal para la suscripción del contrato, esto en el dado caso que en el Certificado de Existencia y Representación no se estipule la facultad de suscribir esta clase de contratos. d) documentación relacionada con el estudio previo realizado a los arrendatarios.

#### **DÉCIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO FIANZA**

El presente contrato de fianza terminará en los siguientes casos: a) Como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO respecto del inmueble objeto de la fianza. b) Por decisión de EL ARRENDADOR comunicada en forma escrito dentro de los (5) primeros días del mes. c) Por actuaciones y/o hechos que vayan en contra de las disposiciones establecidas en la Ley 820 de 2003. d) Por hechos de fuerza mayor o caso fortuito.

#### **DÉCIMA PRIMERA: DOMICILIO**

Sin perjuicio de las disposiciones procesales, para los efectos relacionados en el presente Contrato, se fija el domicilio en la Ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia.

*Nuestro Respaldo es Garantía!*