



**InmoFianza®**

## **PRESENTACIÓN**

### **CUBRIMIENTO BASICO**

Con sometimiento a las condiciones del presente Reglamento y previo el pago de los correspondientes valores de fianza, INMOFIANZA S.A.S. garantiza los cánones de arrendamiento dejados de pagar por los arrendatarios durante la vigencia del contrato de fianza, al igual que sus reajustes pactados claramente en el contrato de arrendamiento. Para tal efecto la Inmobiliaria arrendadora deberá ostentar en el contrato de arrendamiento la calidad de arrendador y la solicitud de fianza haber sido aprobada por INMOFIANZA S.A.S. La afianzadora podrá garantizar el no pago de las cuotas de administración pactados en forma taxativa en el contrato de arrendamiento, los servicios públicos domiciliarios esenciales no compartidos, los faltantes de inventario y la pintura del inmueble afianzado conforme el presente reglamento. A dicho afianzamiento se le conocerá como FIANZA TOTAL.

## **REGLAMENTO DEL SERVICIO DE FIANZA DE INMOFIANZA S.A.S.**

Mediante el presente documento se constituye el REGLAMENTO DEL SERVICIO DE FIANZA de INMOFIANZA S.A.S. quien en adelante se llamará LA AFIANZADORA.

### **CAPITULO I ASPECTOS GENERALES**

**ARTÍCULO 1. OBJETIVO:** El servicio de Fianza se concederá de acuerdo con lo prescrito en el presente reglamento, de conformidad con lo establecido en el contrato de fianza suscrito con las Empresas Inmobiliarias; servicio que estará enfocado a garantizar el cumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento, IVA, cuotas de administración, servicios públicos domiciliarios esenciales no compartidos, faltantes de inventario y pintura del inmueble afianzado bajo las condiciones establecidas en el presente reglamento.

**ARTÍCULO 2. OBJETIVOS ESPECIFICOS:** Estudiar las solicitudes de afianzamiento empleando métodos modernos de investigación comercial, con entrega de resultados en tiempo no mayor a dos días (2) hábiles.

2.1. Afianzar el pago de los cánones de arrendamiento e IVA, derivados del contrato de arrendamiento respectivo. Así mismo los servicios públicos domiciliarios esenciales, cuotas de administración, faltantes de inventario y pintura del inmueble afianzado que llegaren a adeudar los arrendatarios y sus codeudores solidarios, esto mediante el servicio de FIANZA TOTAL.

2.2. Procurar por la protección de las Empresas Inmobiliarias mediante las acciones jurídicas orientadas al cobro especializado de los valores afianzados y pagadas por INMOFIANZA S.A.S., conforme el procedimiento que adelante se desarrolla.

2.3. Promover el crecimiento y mejoramiento del servicio de Fianza prestado por LA AFIANZADORA bajo los estándares definidos por el Sistema de Gestión de Calidad.

2.4. Prestar apoyo y asesoría permanente a las Empresas Inmobiliarias en los temas relacionados con la actividad Inmobiliaria.

**ARTÍCULO 3. COMPROMISO Y RESPALDO:** El Incumplimiento por parte de los arrendatarios y sus codeudores solidarios en el pago de cánones de arrendamiento, IVA, servicios públicos domiciliarios, cuotas de administración, así como la garantía sobre los faltantes de inventario y la pintura del inmueble afianzado, estarán respaldados con los recursos económicos provenientes de la actividad afianzadora y el patrimonio propio de la sociedad.

**ARTÍCULO 4. BENEFICIARIOS:** El servicio de Fianza se prestará a las Empresas Inmobiliarias que cumplan con los siguientes requisitos:

4.1. Acreditar la condición de Establecimiento de Comercio o persona jurídica, en cuya actividad económica se encuentre inmerso el arrendamiento de bienes inmuebles, según certificado emitido por la Cámara de Comercio respectiva, fotocopia del documento de identidad del representante legal o propietario del establecimiento de comercio, copia de la Matrícula de Arrendador otorgada por la autoridad competente y copia del RUT.

4.2. Diligenciar el formulario de solicitud de ingreso, aceptando y cumpliendo lo prescrito en el Reglamento de Fianza.

4.3. Suscribir los contratos de fianza por cada contrato de arrendamiento que solicite afianzar, de acuerdo con el FORMATO DE INGRESO A LA FIANZA que se remita a la AFIANZADORA mensualmente.

4.4. Adicionalmente las otras exigencias o requisitos que la Asamblea General de Accionistas, la Junta Directiva o cualquiera de los otros órganos sociales establezcan, los cuales deberán ser comunicados al usuario del servicio.

**ARTÍCULO 5. PORTAFOLIO DEL SERVICIO:**

5.1 Servicio de fianza de arrendamiento: Pagar a las Inmobiliarias los cánones de arrendamiento, cuando los arrendatarios incumplan dicha obligación contractual, hasta tanto el arrendatario esté a paz y salvo por los valores afianzados y reportados, o hasta que se obtenga la restitución y/o entrega del inmueble a la inmobiliaria o la afianzadora o como máximo por un período consecutivo de treinta y seis (36) meses, contados a partir del momento de la radicación de la demanda de restitución.

Cuando el contrato de arrendamiento sea gravado con IVA, deberá incluirse éste valor de manera independiente en el mencionado reporte de ingreso a la fianza o como una modificación en el evento que durante la ejecución del contrato de arrendamiento cambie el régimen tributario del mandante.

5.2 Fianza de servicios públicos y cuotas de administración: Garantiza el pago de los servicios públicos domiciliarios esenciales (*Acueducto, alcantarillado y aseo, energía eléctrica y gas domiciliario*) cuando para la medición de dichos servicios se tengan contadores y matrículas independientes; así como las cuotas de administración para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal que tengan personería jurídica vigente conforme la Ley.

5.3 Fianza Total: Garantiza el pago de los servicios públicos domiciliarios esenciales (*Acueducto, alcantarillado y aseo, energía eléctrica y gas domiciliario*) cuando para la medición de dichos servicios se tengan contadores y matrículas independientes; las cuotas de

administración para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal que tengan personería jurídica vigente conforme la Ley, los faltantes de inventario y la pintura general del inmueble afianzado bajo las consideraciones establecidas en el presente reglamento.

**Parágrafo 1:** Si la Empresa Inmobiliaria en el formato de SOLICITUD DE INGRESO A LA FIANZA sólo afianzó el servicio de fianza de arrendamiento, podrá solicitar, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes, la inclusión del servicio complementario de Fianza de Servicios o de Fianza Total.

**ARTÍCULO 6. PROCESO DE LA SOLICITUD DE FIANZA:** Para el estudio de la solicitud, la Empresa Inmobiliaria deberá entregar a los clientes (arrendatarios y deudores solidarios) los formularios de solicitud de fianza de arrendamiento suministrados por LA AFIANZADORA, así como asesorar a los promotores y clientes en el correcto y completo diligenciamiento de los mismos.

La solicitud diligenciada debe ser presentada a LA AFIANZADORA junto con los documentos requeridos para el estudio.

Es deber de la Empresa Inmobiliaria colaborar en el correcto y completo diligenciamiento de las solicitudes. Una vez diligenciado y radicado el formulario de cada uno de los solicitantes y cancelado el valor del estudio, se procederá a realizar el análisis de los documentos y se emitirá el resultado del estudio dentro de los dos (2) días hábiles, siguientes a la radicación del mismo. El Resultado del Estudio podrá emitirse de tres (3) formas:

**Aprobado:** Cuando el estudio de la solicitud llena los requisitos establecidos y puede ser afianzado.

**Pendiente:** Cuando el estudio de la solicitud es incompleta y por consiguiente debe ser subsanado, de acuerdo a las instrucciones de INMOFIANZA S.A.S.

**No aprobado:** El estudio no cumple con las políticas o requisitos de la afianzadora.

Los estudios aprobados tendrán una vigencia para su afianzamiento de tres (3) meses contados a partir de la fecha de aprobación.

**ARTÍCULO 7. PROCEDIMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO DE FIANZA:** Una vez suscrito el contrato de arrendamiento y entregado el inmueble al arrendatario, las Empresas Inmobiliarias harán uso del siguiente procedimiento para legalizar la fianza:

7.1 Remitir a más tardar el día veinticinco (25) de cada mes a INMOFIANZA S.A.S. el formato de solicitud de ingreso a la fianza, junto con una copia del contrato de arriendo con (firmas originales). En caso de tomarse el servicio de Fianza Total deberá remitirse copia

necesariamente del inventario inicial, firmado por el arrendatario en cada uno de sus folios, en el que además deberá quedar consignada de manera especialmente clara que el inmueble se entrega recién pintado y el tipo de pintura utilizado. Esta fecha aplica igualmente para el reporte de novedades del contrato.

7.2. Una vez ingresada la solicitud al sistema de fianza, INMOFIANZA facturará los valores generados por las fianzas aprobadas y las renovadas. Dichas facturas deben ser canceladas dentro de los ocho (8) días calendario de cada mes.

7.2.1. Cuando las facturas generadas por la afianzadora no sean canceladas en el plazo señalado en el anterior numeral, la Inmobiliaria autoriza irrevocablemente a Inmofianza para descontar estas de los valores a reintegrar por concepto de la mora y si, existieren saldos a favor de la afianzadora, estos deberán ser cancelados de manera inmediata previa presentación de la correspondiente cuenta de cobro. De persistir el no pago, la afianzadora cargará a su cuenta los intereses moratorios causados desde la fecha en que se hizo exigible la obligación y hasta tanto se efectúe el pago, conforme la tasa vigente señalada por la Superintendencia Financiera.

7.2.2. Los contratos de arrendamiento que no se ingresen al servicio de fianza dentro de los plazos estipulados, podrán ser afianzados posteriormente, previa presentación de recibos de caja y de servicios públicos para verificar que no se encuentran en mora. La Afianzadora facturará en forma retroactiva sus servicios, tomando como referencia la iniciación del contrato de arrendamiento. No aplica para los contratos trasladados.

7.3. Llenados los requisitos expresados anteriormente, INMOFIANZA S.A.S. generará el contrato de fianza en dos (2) originales, los cuales serán remitidos a la Empresa Inmobiliaria para ser firmados por el Representante Legal, y devuelto uno de sus originales a más tardar ocho (8) días calendario, después del recibido por aquellas.

Los contratos de fianza sólo serán válidos con la firma del Representante Legal de la Empresa Inmobiliaria y del Representante Legal de la Afianzadora.

**ARTÍCULO 8. CONTRATOS APROBADOS POR INDUCCIÓN:** Se define como aquel contrato de arriendo aprobado o afianzado por otra afianzadora o aseguradora y va a ser trasladado a INMOFIANZA S.A.S. Los contratos trasladados se acogerán a las normas y procedimientos previstos en los reglamentos de INMOFIANZA S.A.S.

Para la legalización de los traslados deberá allegarse la siguiente documentación:

- a) Copias de los formularios y/o solicitudes de arriendo del inquilino y codeudores.
- b) Fotocopia del contrato de arrendamiento.
- c) Fotocopia del acta de resultados.

- d) Comportamiento de pagos del arrendatario a través del documento contable respectivo.
- e) Fotocopias de las cédulas de ciudadanía del inquilino y codeudores solidarios.
- f) Información adicional, si se encuentra disponible en la carpeta.

1. Aprobados los traslados de contratos de arriendo que cumplan los requisitos establecidos, INMOFIANZA S.A.S. procederá de inmediato a diligenciar el formato Resultado del Estudio y publicarlo en su página web.
2. La Empresa Inmobiliaria una vez aprobado el traslado, remitirá el formato de ingreso a la fianza.
3. La aplicación de las normas vigentes en lo referente a fechas de ingresos, renovaciones, pagos, modificaciones, retiros y demás aspectos inherentes al servicio de fianza, serán los estipulados en este Reglamento.
4. Los contratos de arrendamiento que se encuentren en proceso pre -jurídico y/o jurídico, o presenten mora en pago de cuotas de administración o servicios públicos, no serán aceptados en el servicio de fianza de INMOFIANZA S.A.S. De igual manera no se reciben para afianzamiento contratos de arrendamiento con entidades públicas, municipales, regionales, nacionales o cuando los firmantes hayan suscrito el contrato en calidad de coarrendatarios.
5. Los contratos de arrendamiento trasladados que incluyan servicios públicos, y este valor haya sido cancelado en la anterior afianzadora o aseguradora, serán exentos de su pago en INMOFIANZA S.A.S. y se aplicarán sólo las tarifas vigentes para fianza de arriendos. Deberá adjuntarse copia del afianzamiento o aseguramiento del citado servicio público.

## **CAPITULO II**

**ARTICULO 9. MODIFICACIONES Y RETIROS DEL SERVICIO DE FIANZA:** Los cambios o modificaciones de arrendatarios y/o deudores solidarios, de nomenclatura, modificaciones al canon de arrendamiento distintas al reajuste de ley y en general cambios, adiciones o sustracciones de cualquier naturaleza, deberán ser informados a INMOFIANZA S.A.S., donde se indique la modificación, para su conocimiento y visto bueno de la Afianzadora.

En todo caso, adquiere la inmobiliaria la especial obligación de informar, por escrito a la afianzadora, cualquier cambio o modificación de la dirección donde deberá recibir notificaciones el arrendatario o sus codeudores solidarios.

**ARTICULO 10. TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE FIANZA:** La fianza sólo terminará en la fecha en que la inmobiliaria de aviso a la afianzadora, bajo el concepto de NO RENOVACIÓN y hasta dicha fecha se facturará la fianza.

## **ARTICULO 11. TASAS VIGENTES**

**ARTICULO 11.1. LOS SERVICIOS DE FIANZA:** Se facturarán de acuerdo a las tarifas vigentes en el momento de la solicitud de ingreso.

**Parágrafo 1:** En el caso de entrega anticipada del inmueble, INMOFIANZA S.A.S. reembolsará a la Empresa Inmobiliaria, el valor proporcional del valor de fianza no causado, debiendo informar por escrito a más tardar cinco (5) días después de que el inquilino haya realizado la entrega del inmueble.

**ARTICULO 11.2. REAJUSTE DEL VALOR AFIANZADO POR SERVICIOS PÚBLICOS.** El reajuste de la fianza de servicios públicos se podrá ejecutar en cualquier momento durante la vigencia del contrato, siempre y cuando estos se encuentren al día. La Empresa Inmobiliaria deberá anexar fotocopia de los últimos recibos facturados por servicios públicos. El reajuste se facturará por la diferencia entre el valor afianzado vigente y el nuevo valor a afianzar.

**ARTICULO 11.3. CUOTAS DE ADMINISTRACION:** La administración podrá ser afianzada conjuntamente con la fianza de cánones de arrendamiento; para tal efecto el monto a afianzar debe relacionarse por separado en la solicitud y en el contrato de arrendamiento.

El valor afianzado podrá ser reajustado anualmente de acuerdo a lo establecido por la asamblea de la copropiedad; la afianzadora reconocerá y pagará dicho incremento en caso de mora, a partir del momento en que sea informada tal novedad, reajustando aporrata sobre el mayor valor afianzado. La tarifa será igual a la aplicada a la fianza de cánones de arrendamiento.

**ARTICULO 12. CESION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.** La cesión del contrato de arrendamiento requerirá de un OTROSI, donde se registre la nueva situación o la elaboración de un nuevo contrato. El OTROSI deberá ser suscrito por los cedentes y cesionarios de conformidad con lo previsto en la ley. INMOFIANZA realizará el estudio de la solicitud de afianzamiento de los eventuales cesionarios. Legalizado el documento deberá ser remitido a INMOFIANZA S.A.S. para su revisión y visto bueno.

Seguidamente se producirá el nuevo resultado del estudio de la solicitud de arrendamiento, el cual compromete a la Empresa Inmobiliaria, su ingreso a fianza en los plazos previstos en el Reglamento.

**ARTICULO 13. RENOVACION:** Inmofianza facturará de manera automática las fianzas vigentes hasta tanto tenga noticia por parte de la inmobiliaria de la no renovación o entrega que haya efectuado el arrendatario en los términos establecidos en este reglamento. Los contratos de arrendamiento que sean prorrogados o renovados deberán reportarse a



INMOFIANZA S.A.S. con los aumentos de canon de arrendamiento y cuotas de administración, si éstas fueron afianzadas.

**ARTICULO 14. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN PROCESO JURIDICO, RESTITUCION Y/O EJECUTIVO:** En los contratos de arrendamiento que se encuentren en proceso jurídico, se afianzará el nuevo canon de arrendamiento, basados en el reajuste pactado en el contrato, salvo que en instancias judiciales o por acuerdo escrito entre las partes, se determine otra cosa.

### **CAPITULO III**

**ARTICULO 15. LA MORA EN EL PAGO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, CUOTAS DE ADMINISTRACION E IVA - REPORTE Y PAGO POR PARTE DE LA AFIANZADORA:** Se establecen las siguientes directrices para el reporte de mora a INMOFIANZA S.A.S.

**ARTICULO 15.1.** El arrendamiento y cuotas de administración en mora serán administrados por la Empresa Inmobiliaria en el primer mes.

**ARTICULO 15.2.** Transcurrido el primer mes de mora sin producirse el pago por parte del arrendatario, conlleva a la Empresa Inmobiliaria a reportar dicho atraso a INMOFIANZA S.A.S., en los formatos pertinentes, a más tardar el día cinco (5) calendario del mes siguiente y tendrá hasta el día (8) calendario del mismo mes, para retirar los inquilinos reportados.

**ARTICULO 15.3.** Vencido el plazo definido para reportar la mora por la Empresa Inmobiliaria, ésta no podrá recibir pagos totales o parciales y en consecuencia, informará a los arrendatarios y Deudores Solidarios reportados, que deben efectuar los pagos directamente en la Afianzadora.

**ARTICULO 15.3.1.** En el evento en que se reporte un arrendatario como moroso, estando al día en sus pagos correspondientes, obliga a la Empresa Inmobiliaria de inmediato a cancelar los honorarios por gestión de cobro y adicionalmente a reintegrar los cánones que INMOFIANZA S.A.S. haya reembolsado así como cualquier sanción administrativa o judicial a la que sea condenada la afianzadora por dicho reporte.

**ARTICULO 15.4. PAGO DE MORA POR INMOFIANZA S.A.S.:** Una vez verificado por la Afianzadora que las obligaciones reportadas efectivamente están afianzadas y que los valores reclamados se encuentran en regla procederá a girar los cánones en las siguientes fechas:

**ARTICULO 15.4.1.** INMOFIANZA S.A.S. gira los valores adeudados sin intereses el día quince (15) hábil, reconociendo el canon de arrendamiento del mes anterior junto con el del mes en curso.

**ARTICULO 15.4.2.** Consecutivamente el día quince (15) hábil de cada mes, INMOFIANZA S.A.S. cancelará el canon de arrendamiento así como las cuotas de administración e IVA si estuvieren afianzadas, hasta la fecha en que el arrendatario y/o deudores solidarios queden a paz y salvo con la afianzadora.

**ARTICULO 15.4.3.** La Afianzadora comunicará en cuarenta y ocho (48) horas, por escrito a las Empresas Inmobiliarias, cuando el arrendatario esté a paz y salvo por los conceptos reportados. Dicha comunicación autoriza la normalización del cobro del canon de arrendamiento por las Empresas Inmobiliarias el siguiente mes.

**Parágrafo:** INMOFIANZA S.A.S. no reconoce sumas generadas por cláusulas penales, intereses sobre cánones de arrendamiento, sobre las cuotas de administración, sobre servicios públicos o cualquier otra sanción pecuniaria pretendida por la inmobiliaria.

**ARTICULO 16. PAGO DE LA FIANZA TOTAL:** La Empresa Inmobiliaria deberá remitir a INMOFIANZA S.A.S. debidamente canceladas las facturas de los servicios públicos, cuotas de administración, donde consten el pago de los faltantes de inventario y de la pintura del inmueble afianzado a través del documento equivalente respectivo, si aplica, utilizando el formato reporte de mora y adjuntando los documentos previstos en este reglamento, acogiéndose a los siguientes plazos:

**ARTICULO 16.1.** En la vigencia del contrato de arrendamiento máximo treinta (30) días después de la fecha de pago de los recibos de servicios públicos y cuotas de administración.

**ARTICULO 16.2.** Hasta noventa (90) días calendario si el Inmueble ya fue recibido por la Inmobiliaria. En este caso se cancelará el valor reportado, siempre y cuando en materia de servicios públicos las fechas de los consumos coincidan con las fechas en que el contrato de arrendamiento estuvo en ejecución.

**Parágrafo 1.** Cuando se facture en el recibo de servicios públicos deudas por otros conceptos diferentes a consumos y por ende no cancelados por la afianzadora en los términos de este reglamento, pero su cobranza pre jurídica o jurídica resulte efectiva, INMOFIANZA S.A.S. los reembolsará a la inmobiliaria previo descuento de cualquier saldo a cargo de aquellas.

El plazo máximo señalado en este artículo aplica además para para realizar el reporte de faltantes de inventario y pintura del inmueble afianzado. Se reconocerá el pago de la fianza total sólo hasta concurrencia del valor afianzado por este concepto, el cual nunca podrá ser superior a 15 SMLMV.

**Parágrafo 2.** La afianzadora en ningún caso reembolsará el valor recibido inicialmente por el servicio de fianza de servicios públicos o de fianza total.

**Parágrafo 3.** Los conceptos que sean reportados antes del día 10 calendario, serán cancelados el día quince (15) calendario del mismo mes. Los reportados después de la fecha señalada, se cancelarán el día quince (15) calendario del siguiente mes.

**Parágrafo 4.** Los valores por administración de propiedad horizontal, servicios públicos, reinstalación, reconexión, intereses de mora, honorarios y sanciones, se reconocerán siempre y cuando estén debidamente facturados por las empresas respectivas.

a. Todo contrato de arrendamiento afianzado deberá contener la siguiente cláusula:

**DÉCIMA SEXTA - DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA.** A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, EL ARRENDATARIO deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado. El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones de arrendamiento, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso de que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de EL ARRENDATARIO, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL ARRENDATARIO mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder a EL ARRENDADOR para que efectúe las reparaciones que corresponden al primero y que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de restitución del inmueble. A fin de dar cumplimiento al poder conferido, bastará con que EL ARRENDADOR realice dos (2) cotizaciones con similares materiales, calidades, y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a EL ARRENDATARIO. Los costos originados por las reparaciones efectuadas y los faltantes de inventario, serán cancelados por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente cuenta de cobro. Con todo, vencido el término para el pago de la cuenta de cobro sin que la misma haya sido cancelada, podrá EL ARRENDADOR iniciar la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento y las facturas impagadas.

b. **Procedimientos previos en la inmobiliaria:** La entrega del inmueble deberá realizarse por la inmobiliaria preferentemente al arrendatario, sin perjuicio del poder debidamente otorgado que confiera este a un tercero y la responsabilidad de la inmobiliaria frente a la validez del mismo.

c. La inmobiliaria usuaria del servicio de fianza total deberá haber realizado tanto el inventario inicial o de entrega del inmueble como el inventario final o de restitución **EN INVENTARIO ESCRITO QUE PODRÁ SER ACOMPAÑADO EN FOTOS O VIDEO en el que claramente se evidencie la persona que recibe o restituye el bien (arrendatario/apoderado) según sea el caso.**

- d. En el inventario inicial o de entrega del inmueble deberá quedar expresamente consignado que el mismo se entrega recientemente pintado así como el tipo de pintura utilizado, mientras que en el inventario final o de restitución del inmueble deberán quedar registrados la totalidad de los faltantes existentes pues serán sólo estos los que aceptará la afianzadora para su revisión y eventual pago.
- e. **Documentos para solicitar el pago:** La inmobiliaria tendrá un término de hasta noventa (90) días para efectuar el reporte de faltantes de inventario y de reconocimiento y pago de la pintura del inmueble afianzado, adjuntando para el efecto los siguientes documentos:
- Inventario inicial e inventario final en los términos señalados.
  - Original de las dos (2) cotizaciones.
  - Original de la factura detallada o documento equivalente, debidamente cancelada.

**PARÁGRAFO:** La afianzadora se reserva la facultad de enviar sus funcionarios a verificar directamente la existencia de los faltantes.

f. **Exclusiones de la fianza total.**

- Cuando los daños y deterioros se dan por un uso normal del inmueble arrendado o por el paso del tiempo, como serían la obstrucción de tuberías, fisuras en las paredes o muros, humedades, roturas de tuberías de acueducto o alcantarillado, desprendimiento de techos o losas y cortos circuitos.
- Cuando el arrendatario o su apoderado no firmó el inventario inicial o el inventario final o de restitución del inmueble afianzado.
- Cuando no se dejó constancia en el inventario inicial que el inmueble afianzado se entregó recién pintado; no se señaló el tipo de pintura utilizado o cuando los elementos dañados o faltantes no se encuentran relacionados en el inventario realizado al terminar el arrendamiento.
- Modificaciones realizadas a las estructuras, muros, instalaciones permanentes que hagan parte del inmueble arrendado, autorizadas por el arrendador, de la que exista prueba al menos sumaria.
- Si hay dolo o mala fe del arrendador.
- Cuando se presentan daños al inmueble por funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos debido a la suspensión, reconexión, reinstalación o arreglos de los servicios públicos prestados.
- Cerraduras sin funcionamiento.
- Daños causados por fenómenos de la naturaleza como inundaciones, terremoto, maremoto, granizo, vientos fuertes, erupciones volcánicas, tempestades ciclónicas, caída de cuerpos siderales y aerolitos.

- Daños causados por guerra internacional o civil, conflictos armados, sublevación, rebelión, sedición, motín, huelga, asonada, conmoción civil o popular, terrorismo, actuaciones de las fuerzas armadas o de los cuerpos de seguridad y otros hechos que alteren la seguridad interior del estado o el orden público.

**InmoFianza S.A.S. SIEMPRE procurará el recaudo, por vía de recuperación en cobro de los valores reportados por la inmobiliaria.**

**ARTICULO 17.** Para los inmuebles que se hallen reportados en mora de arriendo, no será posible reajustar el valor de la fianza total, hasta tanto no estén a paz y salvo por todo concepto y previa visita al inmueble por parte de la afianzadora.

**ARTICULO 18.** Para los contratos de arrendamiento en proceso jurídico, INMOFIANZA S.A.S. ofrece a las Empresas Inmobiliarias arrendadoras, la posibilidad de recaudar aquellas obligaciones de administración y servicios públicos que no estén afianzadas. Deberá por lo tanto enviar a INMOFIANZA S.A.S. las facturas o documentos equivalentes debidamente cancelados, para proceder a incluirlos en el proceso judicial.

**Parágrafo: La garantía sobre la pintura de los inmuebles afianzados por InmoFianza S.A.S. y ofrecida a través del servicio complementario denominado Fianza Total aplica única y exclusivamente para contratos de arrendamiento nuevos afianzados a partir del 15 de agosto de 2017 y que resulten restituidos por la causal de mora en el pago del arrendamiento en virtud del proceso de restitución de inmueble.**

#### **ARTICULO 19. PERDIDA DEL DERECHO DE FIANZA**

La garantía del derecho de fianza de arriendos, servicios públicos, cuotas de administración, faltantes de inventario y pintura de inmuebles afianzados, no cubre el pago de sumas que se originen o sean consecuencia directa o indirecta de alguno de los siguientes eventos:

- a. Reportes de mora fuera de los términos previstos en este reglamento. Adicionalmente, no reportar oportunamente las novedades de los contratos afianzados.
- b. No cancelación oportuna a INMOFIANZA S.A.S. de las facturas enviadas para el pago de las fianzas en los plazos establecidos.
- c. Cuando entre la Empresa Inmobiliaria afianzada y el arrendatario o sus codeudores existan diferencias sometidas al conocimiento de autoridades judiciales o administrativas, por la existencia de vicios graves en los inmuebles dados en arrendamiento, o relacionados con el Incumplimiento de los deberes que le corresponde al afianzado como arrendador.

- d. Cuando sea decretada la nulidad del contrato de arrendamiento por un Juez de la República, Arbitro o Conciliador, situación que será comunicada por escrito a la Empresa Inmobiliaria por la Afianzadora. La Inmobiliaria deberá restituir a INMOFIANZA S.A.S., en un término no mayor a treinta (30) días, los dineros que se le hayan cancelado con sus respectivos intereses.

**Parágrafo:** Cuando se tenga conocimiento que se adelantan procesos judiciales, policivos o administrativos, derivados de cualquier actividad ilícita que se realice en el inmueble cuyo contrato se encuentre afianzado, se suspenderá el derecho a la fianza hasta tanto se presente copia de la decisión judicial, policiva o administrativa, donde dicha actuación se dé por terminada de forma absoluta.

- e. Cuando se haya efectuado la cesión del contrato de arriendo de local comercial con aprobación escrita de la Empresa Inmobiliaria, sin que exista notificación y presentación de los nuevos arrendatarios o del nuevo contrato.
- f. Cuando se realice la compraventa del establecimiento de comercio, sin que la Empresa Inmobiliaria haya presentado en el término indicado, la oposición contenida en el art. 530 del Código de Comercio. Siempre y cuando ésta haya sido notificada de esta situación por el arrendatario.

**Parágrafo 1.** En caso de suplantación de cualquiera de los firmantes del contrato de arrendamiento afianzado, cesarán los pagos de los cánones de arrendamiento en mora desde el momento en que se tenga prueba sumaria de la suplantación y hasta tanto se conozca el fallo o sentencia de la autoridad competente. Si el fallo establece que efectivamente hubo la suplantación, la Empresa Inmobiliaria deberá reintegrar los cánones de arrendamiento, que hasta la fecha de suspensión se le hubiesen cancelado.

Si por el contrario, en el fallo se dispone que no existió la suplantación, INMOFIANZA S.A.S., procederá a cancelar a la Empresa Inmobiliaria, los cánones de arrendamiento dejados de pagar hasta la fecha y los que en lo sucesivo se causen de conformidad con este Reglamento.

**Parágrafo 2.** Se excluyen del cubrimiento de la fianza y por consiguiente no se cancelarán por parte de INMOFIANZA S.A.S. sumas que se originen en: cláusulas penales, multas, intereses sobre cánones de arrendamiento o cualquier otra sanción pecuniaria pactada en el contrato de arrendamiento. Igualmente se excluyen de pago aquellos cánones de arrendamiento o reajustes, cuyo incumplimiento o no pago por parte del arrendatario, provengan de la acción u omisión de la Empresa Inmobiliaria.

**ARTÍCULO 20. EXCLUSIONES ADICIONALES DEL SERVICIO DE FIANZA:** El servicio de fianza, adicionalmente no reconocerá el pago de sumas que se originen, o sean consecuencia directa o indirecta de:

- Daños causados al inmueble arrendado o arreglos, a menos que se haya tomado el servicio de fianza total, con sus respectivas limitaciones.
- Cuando por cuenta propia la Inmobiliaria o el propietario del inmueble inicien contra el arrendatario y codeudores solidarios, acciones de restitución o cobro de sumas de dinero adeudados por concepto de cánones de arrendamiento o de servicios públicos, sin el previo visto bueno y por escrito de INMOFIANZA S.A.S.
- Cuando la reclamación sea extemporánea, pero únicamente respecto de los cánones de arrendamiento concernientes a los meses anteriores a aquel en que se dio aviso a INMOFIANZA S.A.S., de la mora respectiva.

**ARTICULO 20.1.** Los contratos de arrendamiento deberán contener las siguientes cláusulas:

**DEVOLUCIÓN SATISFACTORIA.** A la terminación del contrato o al momento de realizar la devolución del inmueble arrendado, EL ARRENDATARIO deberá restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió, especialmente en lo referente a pintura general del mismo o sea pintado El inmueble deberá restituirse a paz y salvo por concepto de cánones, cuotas de administración y/o vigilancia y servicios públicos. En caso que existan obligaciones pendientes de pago a cargo de EL ARRENDATARIO, o que el inmueble no esté en las condiciones pactadas para su restitución, EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el inmueble. En este caso EL ARRENDATARIO mantendrá a su cargo las obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sin que por ello se entienda prorrogado el mismo. PARAGRAFO.- EL ARRENDATARIO en este mismo acto autoriza y confiere el correspondiente poder amplio y suficiente a EL ARRENDADOR para que por cuenta del primero efectúe las reparaciones o realice las reposiciones de los faltantes que deban realizarse luego de cotejar el inventario efectuado al iniciar el presente contrato, con el inventario final o de recibo del inmueble. A fin de dar cumplimiento y ejecutar el poder conferido, bastará con que EL ARRENDADOR realice dos (2) cotizaciones con iguales materiales, calidades y mano de obra, escogiendo siempre la que ofrezca mejores condiciones económicas a EL ARRENDATARIO. Los costos originados por las reparaciones efectuadas y los faltantes de inventario, serán cancelados por EL ARRENDATARIO a EL ARRENDADOR, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la correspondiente factura que deberá ser expedida a nombre de EL ARRENDATARIO. Con todo, vencido el término para el pago de las facturas debidamente presentadas, sin que las mismas hayan sido canceladas por parte de EL ARRENDATARIO, facultará a EL ARRENDADOR para que sin necesidad de requerimiento alguno, inicie la correspondiente acción ejecutiva presentando para el efecto el presente contrato de arrendamiento, las cotizaciones realizadas y las facturas impagadas.

**COBRO EXTRAJUDICIAL.** Si el incumplimiento de la obligación de cancelar oportunamente los cánones de arrendamiento, o los servicios públicos o las cuotas de administración, celaduría y/o vigilancia así como cualquier otra erogación derivada del presente contrato, diere lugar a alguna diligencia de cobro extrajudicial, EL ARRENDATARIO se obliga a pagar a la entidad encargada de tal gestión, los costos correspondientes.

**AUTORIZACIONES.** EL ARRENDATARIO, autoriza de manera previa, expresa e irrevocable a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos u ostente actualmente o en el futuro la calidad de acreedor o afianzador del presente contrato, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar, en cualquier tiempo y sin limitación alguna, toda la información que se refiera a su hábito de pago, comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, ante las bases de datos de los operadores de información CIFIN, DATACRÉDITO, FIANZACRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., INMOFIANZA S.A.S, LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. EL ARRENDATARIO exonera de toda responsabilidad por la inclusión de tales datos tanto a EL ARRENDADOR como a la entidad que produzca el correspondiente archivo. EL ARRENDATARIO conoce 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. 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. La autorización contenida en la presente cláusula la extiende EL ARRENDATARIO y sus deudores solidarios a EL ARRENDADOR a aquella requerida según lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto No. 1377 de 2013 atendiendo a que EL ARRENDADOR es sociedad responsable de datos personales suministrados por sus clientes, autorización que se hace necesaria para que sus funcionarios o terceros vinculados con el desarrollo del objeto social, permitan que toda la información o datos personales entregados puedan ser objeto de disposición, uso, circulación, actualización, procesamiento, almacenamiento, recolección, exclusión, intercambio, compilación para el tratamiento de la información o datos personales, a través de gestiones tales como: Llamadas telefónicas a fin de realizar la confirmación de los datos cobranza



prejurídica y jurídica, reportes ante entidades de control y centrales de información, información publicitaria; todo de conformidad con la Política de Privacidad y Protección de Datos Personales.

**DEUDORES SOLIDARIOS.** Los suscritos: \_\_\_\_\_, IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_, por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con \_\_\_\_\_, IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. \_\_\_\_DE \_\_\_\_\_, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta que se produzca la entrega material del inmueble al ARRENDADOR, por concepto de arrendamiento, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, intereses moratorios, gestiones de cobro, honorarios causados en caso de mora en el pago del arriendo por las gestiones de cobranza extrajudicial o judicial y las costas procesales a que sea condenado EL ARRENDATARIO en la cuantía señalada por el respectivo juzgado en el caso del proceso de restitución, cláusulas penales, etc., las cuales podrán ser exigidas por EL ARRENDADOR a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume \_\_\_\_\_, IDENTIFICADA CON CEDULA DE CIUDADANÍA No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_., y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble a EL ARRENDADOR o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto EL ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente a los DEUDORES SOLIDARIOS en este mismo acto y al suscribir el presente contrato. Autorizamos a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, para que en los mismos términos señalados en la cláusula vigésima primera de este contrato, consulten, suministren, reporten, procesen, y divulguen toda nuestra información, que se refiera al comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios etc., a CIFIN, DATA CRÉDITO, FIANZA CRÉDITO INMOBILIARIO DE SANTANDER S.A., INMOFIANZA S.A.S., LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, o cualquier otra entidad encargada del manejo de datos comerciales, personales o económicos. Aceptamos desde ahora cualquier cesión que EL ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y aceptamos, expresamente, que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío por correo certificado y a la dirección que registramos al pie de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de la copia simple del contrato, direcciones donde se recibirán todas las notificaciones relacionadas directamente o indirectamente con este contrato. LOS DEUDORES SOLIDARIOS manifiestan que han recibido copia del presente contrato, con las firmas originales.

**RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.** EL ARRENDATARIO y los codeudores solidarios manifiestan libre de todo apremio que renuncian a los requerimientos previos o la constitución

en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil así como a cualquier otro que establezca cualquier norma de carácter procesal o sustancial.

**IMPUTACIÓN DEL PAGO:** El pago de cualquier cantidad de dinero que EL ARRENDATARIO realice a EL ARRENDADOR o a quien represente sus derechos, en razón de las sumas que se llegaren a adeudar, tendrá el siguiente orden de imputación, a menos que las partes acuerden por escrito algo diferente: 1. A los gastos de la cobranza prejudicial y/o judicial cuando a ello hubiere lugar. 2. A los daños y faltantes ocasionados al inmueble arrendado. 3. A los intereses de mora. 4. A la cláusula penal pactada. 5. A servicios públicos adeudados. 6. A capital. 7. A obligaciones no vencidas. La imputación se realizará en primer lugar a la obligación con mayor antigüedad y posteriormente a la más reciente, conforme al orden referido.

**PARÁGRAFO:** Además de las anteriores cláusulas el contrato de arrendamiento deberá:

- Contener claramente arrendatarios y deudores solidarios con reconocimiento de firmas ante el notario público y/o Lonja de Propiedad Raíz de Santander con huella y foto.
- Pactar expresamente los reajustes, cuotas de administración y la obligación de cancelarlas junto con los servicios públicos a cargo del arrendatario.
- Cuando se trate de arrendamiento con destinación comercial, identificar claramente la destinación del inmueble arrendado.

**NOTA:** Deberán excluirse del contrato de arrendamiento cláusulas compromisorias definidas como aquellas en virtud de la cual, las partes que celebran un contrato, se obligan a someter a decisión arbitral todas las diferencias que de él puedan surgir. -Decreto 2279 de 1989-.

## **CAPITULO IV LA AFIANZADORA Y LOS COBROS PREJURÍDICOS Y JURÍDICOS**

**ARTICULO 21.** Cobro Pre jurídico. Una vez la inmobiliaria reporte la mora en el pago de las obligaciones afianzadas, INMOFIANZA S.A.S. procederá preferentemente al cobro prejudicial de dichas sumas, conforme el procedimiento vigente. INMOFIANZA S.A.S. NO reconocerá indemnización alguna, ni siquiera cuando la restitución del inmueble se dé por la vía extrajudicial antes del vencimiento del término inicial del contrato o de sus renovaciones.

**ARTICULO 22.** Cobro Jurídico. Cuando de acuerdo con las políticas internas de **INMOFIANZA S.A.S.** se deba dar inicio a la actuación judicial, se requerirán los siguientes documentos a la Empresa Inmobiliaria, los cuales deben ser aportados en un término no mayor de tres (3) días:

- Contrato de arrendamiento en original y una (1) copia auténtica.
- Certificado de Existencia y Representación Legal de la Empresa Inmobiliaria.
- Certificado de Existencia y Representación Legal del arrendatario, si es persona jurídica.

- Poder debidamente reconocido ante Notario Público
- Linderos físicos del inmueble.

**Parágrafo 1.** Se establece el siguiente procedimiento tendiente a la diputación para el cobro:

El valor correspondiente a la gestión de cobro en etapa prejurídica para el pago de las obligaciones afianzadas en mora se sujetará a las tarifas vigentes al momento de la realización del respectivo cobro, las cuales estarán disponibles para su consulta en la página web [www.inmofianza.com](http://www.inmofianza.com)

Arrendatario, codeudores solidarios e inmobiliaria conocen y acuerdan sobre el encargo para el cobro y el trámite de los procesos judiciales para el cumplimiento de las obligaciones afianzadas derivadas del contrato de arriendo que se encuentran a cargo del arrendatario y sus deudores solidarios, conforme los artículos 1634, 1638 y 1639 del Código Civil y a las siguientes consideraciones:

1. En virtud de las estipulaciones del contrato de fianza y el reglamento de condiciones generales del servicio de fianza y con el propósito de hacer más expedito y oportuno el trámite de los procesos judiciales derivados del pago por parte del afianzador de la sumas debidas por incumplimiento del arrendatario y deudores solidarios, la inmobiliaria afianzada otorgará poderes para el trámite de los procesos de restitución de inmueble arrendado y la ejecución por las deudas citadas. El trámite de los procesos estará a cargo de INMOFIANZA S.A.S.
2. Las sumas que se recauden como consecuencia de los procesos judiciales, pertenecen a INMOFIANZA S.A.S siempre y cuando esta los haya cancelado y no al afianzado demandante.
3. Los gastos de los procesos judiciales serán cubiertos por INMOFIANZA S.A.S., esto incluye honorarios de abogado, papelería, fotocopias, transporte, honorarios de los curadores, secuestres y auxiliares de la justicia, así como cualquier otro valor relacionado con el litigio.
4. El afianzado podrá acumular en las pretensiones de los procesos ejecutivos, las obligaciones que legítimamente le pertenezcan y que estén pendientes de pago por parte del arrendatario y deudores solidarios.
5. Los gastos derivados de los procesos judiciales estarán a cargo de la Compañía Afianzadora.

**Parágrafo 3.** El valor correspondiente a la gestión de cobro en etapa jurídica para el pago de las obligaciones afianzadas en mora se sujetará a las tarifas vigentes al momento de la

realización del respectivo cobro, las cuales estarán disponibles para su consulta en la página web [www.inmofianza.com](http://www.inmofianza.com)

Corresponderá al deudor arrendatario y codeudores solidarios, cancelar, además de los valores anteriormente señalados, las costas del proceso y demás gastos en los que deba incurrir la afianzadora para el recobro de los valores pagados por esta.

## **CAPITULO V LA AFIANZADORA Y LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES REPORTADOS**

**ARTICULO 23. ENTREGA DEL INMUEBLE.** LA AFIANZADORA pagará a la Empresa Inmobiliaria los arriendos afianzados hasta el día en que los arrendatarios, los deudores solidarios o un tercero hagan entrega real y material del inmueble arrendado. El Representante Legal o el abogado de LA AFIANZADORA, previo el inicio del proceso Judicial, podrán solicitar la entrega del inmueble y recibir, en la fecha que se acuerde con el arrendatario, los deudores solidarios o el tercero, el inmueble sin necesidad de autorización de la Empresa Inmobiliaria. Sin embargo, la AFIANZADORA comunicará a la Empresa Inmobiliaria sobre la solicitud realizada de entrega del inmueble por mora y en el momento que se determine la fecha de restitución, informará a la Empresa Inmobiliaria con el fin de que uno de sus funcionarios realice la inspección sobre el estado del inmueble, reciba las llaves, elabore el correspondiente inventario de restitución y asuma la responsabilidad de la tenencia del mismo. Si el funcionario de la Empresa Inmobiliaria no asiste a la entrega, el abogado podrá recibir el inmueble sin responsabilidad alguna respecto del estado material y físico del predio.

En caso que la fecha de la diligencia de entrega sea fijada directamente por el Juzgado o el Inspector de Policía, se informará de ello a la Empresa Inmobiliaria para que haga presencia en la diligencia y reciba las llaves del inmueble. El funcionario de la inmobiliaria no podrá intervenir en la diligencia como parte afectada. En caso que la Empresa Inmobiliaria no envíe a un funcionario para recibir las llaves, LA AFIANZADORA podrá recibirlas y las enviará al arrendador a más tardar el siguiente día hábil de restituido. En ninguno de los casos mencionados anteriormente, habrá lugar a indemnización alguna a la Empresa inmobiliaria arrendadora por daños que se presenten en la entrega o restitución, salvo que haya tomado la fianza total.

**ARTÍCULO 24. ENTREGA DE INMUEBLES EN PROCESO JUDICIAL DE RESTITUCIÓN:** Cuando el arrendatario manifieste a la Empresa Inmobiliaria el deseo de entregar el inmueble, ésta deberá remitirlo a la Afianzadora para establecer con aquel un acuerdo de pago y emitir la autorización.

**Parágrafo:** Para los inmuebles que tengan fianza de servicios públicos o la fianza total, la AFIANZADORA pagará a la Empresa Inmobiliaria las sumas adeudadas según lo dispuesto en el presente Reglamento.

## **CAPITULO VI VIGENCIA Y APLICACIÓN**

**ARTÍCULO 25. VIGENCIA Y APLICACIÓN:** El presente reglamento y las adiciones o reformas que de él se hagan, regirá a partir de su publicación a través de la página web [www.inmofianza.com](http://www.inmofianza.com) conforme las políticas, condiciones y restricciones al momento de su aprobación.

El reglamento será de obligatorio cumplimiento para todas las Empresas Inmobiliarias, arrendatarios y codeudores solidarios cuyos contratos de arrendamiento se encuentren afianzados.

Actualizado a los 12 días del mes de julio de 2017

**GONZALO RÍOS FERNÁNDEZ**  
Presidente

**LUIS ALFREDO CRIADO MANJARREZ**  
Gerente