

**LA SUSCRITA JEFE FINANCIERA DE LA ENTIDAD AFIANZADORA NACIONAL S.A**

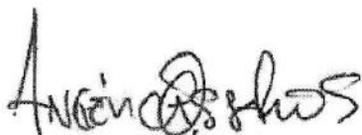
**CERTIFICA**

Que, en cumplimiento del contrato de fianza colectiva suscrito con la inmobiliaria **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS**, se ha reconocido y pagado por **AFIANZADORA NACIONAL S.A.** las obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento a nombre de **DISEÑO CARPINTERIA Y SOLUCIONES SAS**, que a continuación se relacionan:

Fecha	CANON	ADMON	TOTAL CANCELADO
2019/09	891.817	208.183	1.100.000
2019/10	891.817	208.183	1.100.000
2019/11	891.817	208.183	1.100.000
2019/12	386.454	90.213	476.667
<b>TOTAL CANCELADO</b>	<b>3.061.905</b>	<b>714.762</b>	<b>3.776.667</b>

Para constancia de lo anterior, se firma a los siete (07) días del mes de junio de 2021

Cordialmente,



**ANGELICA OSSA RIOS  
JEFE FINANCIERO  
AFIANZADORA NACIONAL S.A**

**433396 - JUZGADO CIVIL MUNICIPAL 19 CALI - '76001400301920190117400  
11001006571 - 900858636**

**CONTRATO DE FIANZA ABIERTA No. 001**

**I. IDENTIFICACION DE LAS PARTES**

1. **AFIANZADORA.- AFIANZADORA NACIONAL S.A. AFIANSA**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No. 2791 del 14 de octubre de 2005, otorgada en la Notaría 15 del Círculo de Cali, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de esta ciudad el pasado 03 de noviembre de 2005, bajo el No. 12392 del libro IX, con domicilio principal en la ciudad de Cali, representada legalmente por su Gerente General **NANCY MILENA FLOREZ RENGIFO**, persona mayor de edad, domiciliada y residente en Cali, identificada con la C.C. No. 29.109.719 expedida en Cali, entidad que en lo sucesivo se denominará **LA AFIANZADORA**
  
2. **CONTINENTAL DE BIENES S.A. BIENCO** Sociedad legalmente constituida por escritura pública No. 695 del 18 de Febrero de 1995 notaria sexta de Cali, debidamente registrada en la cámara de comercio de esta ciudad el pasado 21 de febrero de 1995, bajo el No.1456 del libro IX, con domicilio principal en la ciudad de Cali, representada legalmente por su GERENTE **CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE** Identificado con C.C No. 94.429.671, expedida en Cali, persona mayor de edad, domiciliado y residente de esta ciudad, Apertura de la sucursal de Bogotá , por escritura pública No. 695 de la notaria sexta de Bogotá D.C del 18 de febrero de 1995, inscrita el 27 de Agosto de 2004 bajo el numero de 118153 del libro VI , representada por su GERENTE **JORGE EDUARDO OVIEDO VALENCIA** Identificado con C.C No. 14.271.250, expedida en Bogotá, persona mayor de edad, domiciliado y residente de esta ciudad, entidad que para los efectos del presente contrato se denominará la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ACREEDORA**

**II. IDENTIFICACION DE TERCEROS AFIANZADOS.-**

Se entenderán como terceros en este contrato todas las personas naturales o jurídicas que tengan la condición de **ARRENDATARIOS** y consecuentes **DEUDORES** de la **INMOBILIARIA ACREEDORA**, por concepto de todas las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento que son objeto del presente contrato de fianza.

Entre las partes arriba indicadas, a saber **LA AFIANZADORA** y la **SOCIEDAD ACREEDORA** hemos convenido en celebrar el presente contrato de **FIANZA COLECTIVA** el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se expresan y en lo no regulado en ellas, por el reglamento de condiciones generales del servicio de fianza, documento que hace parte integral del presente contrato, y por la legislación comercial vigente para este tipo de contratos.

**PRIMERA. Objeto.— LA AFIANZADORA** se compromete para con la **SOCIEDAD INMOBILIARIA ACREEDORA** a garantizar las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos por la **INMOBILIARIA ACREEDORA** en su condición de **ARRENDADORA** y las personas naturales y/o jurídicas que adquieran en virtud de dichos contratos de arrendamiento la condición de **ARRENDATARIOS DEUDORES**, previo el estudio jurídico efectuado por la **AFIANZADORA**, todo de conformidad al **REGLAMENTO DE CONIDIONES GENERALES DEL SERVICIO DE FIANZA DE AFIANZADORA NACIONAL S.A. AFIANSA**, documento que hace parte integral del presente contrato.

*Afianzadora Nacional S.a.*

*Contrato No. 001*

*con Continental de Bienes S.A.*

**SEGUNDA. Limitación de la Fianza,** La limitación de la fianza del presente contrato se sujetara a lo establecido en el artículo 14 del Reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza, documento que hace parte integral del presente contrato. .

**TERCERA. Lugar de ejecución.-** Las partes acuerdan que las obligaciones garantizadas serán aquellas que se deriven de los contratos de arrendamientos de los inmuebles ubicados en la(s) ciudad(es) de BOGOTA y CALI. Lo que no significa que la cobertura pueda ampliarse a otras ciudades siempre y cuando así se pacte por escrito.

**CUARTA. Duración del presente contrato.—** La vigencia del presente contrato de FIANZA COLECTIVA será indefinida mientras subsistan las causas que le dieron origen y no exista un común acuerdo entre las partes de darlo por terminado o no concurra una de las justas causas para tal efecto. No obstante lo anterior y para la vigencia de la fianza frente a cada contrato de arrendamiento en particular, esta se encuentra limitada por la duración de dicho contrato de arrendamiento, al cabo del cual cesa la responsabilidad de la AFIANZADORA por este contrato, pero respaldando todas las obligaciones que antes de dicha fecha haya adquirido el arrendatario deudor, todo de conformidad a las normas, procedimientos y condiciones establecidos en el reglamento de condiciones generales del servicio de fianza de AFIANZADORA NACIONAL S.A. AFIANSA.

De igual manera, si en determinado contrato de arrendamiento que se encuentra vigente, no se cumple con lo establecido en el reglamento de condiciones generales del servicio de Fianza de AFIANZADORA NACIONAL S.A. AFIANSA, igualmente cesará la fianza frente a las obligaciones derivadas de dicho contrato sin que ello implique terminación de la fianza abierta y relacionada con los demás contratos de arrendamiento que si cumplan con el reglamento del servicio de AFIANZADORA NACIONAL.

**QUINTA PROHIBICION ESPECIAL A LA INMOBILIARIA ACREEDORA.-** las partes acuerdan establecer como una prohibición especial para la inmobiliaria acreedora, el recibir pagos, otorgar plazos, efectuar condonaciones o descuentos a LOS **DEUDORES ARRENDATARIOS** que ya hayan sido reportados como morosos ante la AFIANZADORA, sin la previa autorización de ésta, de tal suerte que cualquier arreglo extraprocesal y/o procesal es de competencia exclusiva de la **AFIANZADORA.**

En el evento de que los inquilinos efectúen pagos directamente a la inmobiliaria, estando el contrato reportado a la afianzadora, esta se compromete a reintegrar la totalidad de las sumas recibidas inmediatamente sin perjuicio del cobro por parte de la afianzadora de las sanciones establecidas por este concepto en el reglamento de condiciones generales del servicio de fianza.

La violación a esta cláusula por parte de la **INMOBILIARIA ACREEDORA** dará lugar a la cesación de la responsabilidad de la **AFIANZADORA** frente a las obligaciones derivadas de dicho contrato de arrendamiento, así como también frente a las consecuencias jurídicas negativas que la conducta de la **INMOBILIARIA ARRENDADORA** cause en el respectivo proceso ejecutivo y/o de restitución instaurado. De ser reiterativa esta violación, la **AFIANZADORA** podrá dar por terminado unilateralmente este vínculo contractual de FIANZA COLECTIVA frente a todos los contratos objeto de la misma.

Afianzadora Nacional S.a.

Contrato No. 001

con Continental de Bienes S.A.

**SEXTA. Obligaciones civiles garantizadas.** Mediante el presente contrato de fianza abierta, **LA AFIANZADORA** garantizará a la **INMOBILIARIA ACREEDORA**, el pago de las obligaciones de naturaleza civil derivadas de los contratos de arrendamiento vigentes, tanto en la línea principal ( cánones de arrendamiento), como en la secundaria (administración, IVA, amparo integral, servicios públicos), según lo establecido en el reglamento de Condiciones Generales del Servicio de Fianza, que no hayan sido cubiertas por los arrendatarios previamente aprobados por **LA AFIANZADORA**, y que se deriven del respectivo contrato de arrendamiento, tales como cánones de arrendamiento, servicios públicos, daños y faltantes e IVA (Amparo Integral) y cuotas de administración, teniendo como soporte para instaurar las respectivas acciones el contrato de arrendamiento y/o los títulos valores que los arrendatarios hayan entregado a la **INMOBILIARIA ACREEDORA**. Están por fuera de esta fianza cualquier tipo de obligación de carácter natural.

Parágrafo.- Se deja expresa constancia que es requisito indispensable que los contratos de arrendamiento de los cuales se derivan las obligaciones aquí garantizadas, presten mérito ejecutivo y contengan las renunciaciones expresas de requerimientos de ley por parte de los arrendatarios, de tal suerte que la afianzadora pueda ejercer las acciones ejecutivas pertinentes en contra de los mismos teniendo como título ejecutivo el respectivo contrato de arrendamiento. La Inmobiliaria manifiesta que todos los contratos de arrendamiento afianzados reúnen los requisitos para que presten mérito ejecutivo y garantiza no solo tal calidad sino la tenencia y custodia de estos documentos.

**SEPTIMA.- Honorarios y forma de pago.** - Las partes acuerdan establecer por concepto de honorarios correspondientes al servicio de fianza los siguientes porcentajes, dependiendo de las obligaciones afianzadas y el respectivo amparo, así:

1. Para el caso de afianzamiento de cánones de arrendamiento se fijan las siguientes opciones de pago, liquidadas sobre el monto del canon a afianzar, con el IVA incluido:  
  
El dos por ciento (2.0%) para contratos celebrados en la ciudad de Cali, Y el dos punto cinco por ciento ( 2.5%) para los contratos celebrados en la ciudad de Bogotá.
2. La fianza de Amparo Integral que incluye los Servicios Públicos y los Daños y Faltantes tendrá un costo del 12 % del valor solicitado para afianzar (mínimo \$1.000.000 máximo \$12.000.000), la cual tiene vigencia hasta la finalización del contrato de arrendamiento.
3. El costo de la fianza de las cuotas de administración será el mismo establecido para los arrendamientos en esta cláusula. El valor afianzado podrá ser reajustado anualmente de acuerdo con lo establecido por la respectiva Asamblea de Copropietarios y el nuevo valor será afianzado a partir del momento de la notificación a la afianzadora. Si en la **SOLICITUD DE INGRESO** no se relaciona por separado el monto de la administración a afianzar, se entenderá como no cubierta por la fianza.

**PARAGRAFO PRIMERO.**

Los valores aquí establecidos serán cancelados por la Inmobiliaria de acuerdo a lo descrito en el reglamento de condiciones generales del servicio de fianza en su artículo 7.

Afianzadora Nacional S.a.

Contrato No. 001

con Continental de Bienes S.A.

**OCTAVA. Obligaciones de las partes.-** Las partes firmantes del presente contrato de fianza se comprometen a cumplir con todas las obligaciones por la condición que adquieren al suscribir este contrato, la ley les impone y adicionalmente con las derivadas de las condiciones generales del servicio de fianza que obran en el respectivo documento el cual hace parte integral del presente contrato.

**NOVENA. Causales de extinción.-** El presente contrato de fianza inmobiliaria, se tendrá por extinguido en los siguientes casos:

1. Cuando exista mutuo acuerdo entre las partes el cual conste en documento suscrito por ellas y al que se le debe anexar el respectivo y recíproco paz y salvo.
2. Por incumplimiento de las obligaciones legales y las pactadas en el documento de condiciones generales del servicio de fianza.
3. Por disolución, liquidación y cancelación de la personería jurídica de la inmobiliaria.
4. Por las demás causales consagradas en la ley y en las condiciones generales del servicio de fianza.
5. Por el incumplimiento de los requisitos exigidos a la inmobiliaria afianzada.
6. Las demás causales que se contemplen en el reglamento de condiciones, documento integral del presente contrato.

**DECIMA.- Instauración procesos de restitución.-** Dentro del contrato de fianza se compromete **LA AFIANZADORA** a instaurar las respectivas acciones de restitución de los inmuebles arrendados a nombre y representación de la inmobiliaria como arrendadora del bien, siempre y cuando exista incumplimiento del contrato de arrendamiento imputable al arrendatario y no al arrendador, para lo cual la inmobiliaria deberá cumplir a cabalidad con todas las obligaciones que su condición de demandante le imponga, como por ejemplo conferir poder a los abogados de **LA AFIANZADORA**, entregar las documentación requerida de manera oportuna, entre otros.

**DECIMA PRIMERA.- Requisitos de las inmobiliarias afianzadas.-** **LA AFIANZADORA** concederá el servicio de fianza a las Inmobiliarias que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Estar legalmente constituidas como administradoras inmobiliarias para lo cual deberán aportar certificado de Existencia y Representación Legal de la Cámara de Comercio de la ciudad, fotocopia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal y copia de la Matrícula del Arrendador otorgada por la autoridad competente.
2. Demostrar su deseo de trabajar con **LA AFIANZADORA** mediante comunicación escrita dirigida a la sociedad donde se comprometa a afianzar en el primer trimestre y mantener durante el tiempo que se sostengan relaciones comerciales con **LA AFIANZADORA**, un mínimo de diez (10) contratos de arrendamiento.
3. Cumplir con el diligenciamiento de los datos según indique **LA AFIANZADORA** para poder ingresar al sistema como usuarios de la fianza.

Afianzadora Nacional S.a.

Contrato No. 001

con Continental de Bienes S.A.

glo

4. Suscribir la carta de compromiso en la cual manifiesten que conocen y aceptan las condiciones establecidas en el presente contrato y sus adendos (reglamento)
5. Asistir a las reuniones de inducción y capacitación que sean programadas para dar a conocer los formatos, el presente reglamento y demás documentos relativos a la fianza.
6. Los demás que la Asamblea, la Junta Directiva y los otros órganos de dirección establezcan, los cuales serán comunicados por escrito a los usuarios y clientes potenciales.

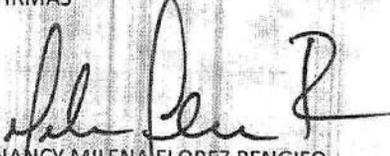
**DECIMA SEGUNDA.- Solución de conflictos.-** Cualquier conflicto entre las partes aquí firmantes y que se derive de la ejecución del presente contrato deberá ser sometido a conciliación ante un centro de conciliación reconocido legalmente como tal previo al agotamiento de las acciones judiciales pertinentes.

**DECIMA TERCERA. Documentos anexos al presente contrato.-** Hacen parte integral del presente contrato, los siguientes documentos:

1. Certificado de existencia y representación legal de LA AFIANZADORA NACIONAL S.A. AFIANSA
2. Certificado de existencia y representación legal de LA INMOBILIARIA CONTINENTAL DE BIENES S.A BIENCO
3. Condiciones generales del contrato de fianza.
4. Contratos de arrendamiento afianzados, documentos que se van incorporando a medida que se reporten los respectivos siniestros.
5. Formatos de Reporte de Novedades: Todas aquellas modificaciones al presente contrato que obren en documento separado.

En señal de conformidad se suscribe el presente contrato, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, el once de Noviembre de 2008

FIRMAS



NANCY MILENA FLOREZ RENGIFO  
C.C. 29.109.719 de Cali  
Representante Legal  
AFIANZADORA NACIONAL S.A. AFIANSA



CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE  
C.C. 94.429.671 de Cali  
Representante Legal  
CONTINENTAL DE BIENES S.A

*Afianzadora Nacional S.a.*

*Contrato No. 001*

*con Continental de Bienes S.A.*

CARTA COMPROMISO

CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE, mayor de edad, domiciliado y residente en la Ciudad de Cali, identificado con la C.C. No. 94.429.671 expedida en Cali, actuando en nombre y representación de la inmobiliaria CONTINENTAL DE BIENES S.A, entidad legalmente constituida y con domicilio principal en Cali, Y con sucursal en la ciudad de Bogotá, en mi condición de gerente general, tal y como consta en el certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de Cali, por el presente escrito manifiesto que la inmobiliaria que represento conoce las cláusulas contenidas en el contrato de fianza inmobiliaria NO.001, así como las cláusulas del reglamento de condiciones generales de la Afianzadora Nacional S.A. AFIANSA, y por estar completamente de acuerdo con ellas, las acepta integralmente comprometiéndose a cumplir fielmente con las obligaciones que de dichas cláusulas se generan a cargo de la INMOBILIARIA, compromiso que adquiere al suscribir el respectivo contrato de fianza y que lo ratifica con la presente comunicación, la cual hará parte integral del mencionado contrato.

En señal de aceptación se suscribe el presente documento en dos ejemplares del mismo valor y tenor probatorio y ante la presencia de dos (2) testigos a los once días del mes de Noviembre de dos mil ocho (2008)

FIRMAS

  
CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE  
C.C. 94.429.671 de Cali  
Representante Legal  
CONTINENTAL DE BIENES S.A.

TESTIGO 1  
NOMBRE:  
C.C.:

TESTIGO 2  
NOMBRE:  
C.C.:

*Afianzadora Nacional S.a.*

*Contrato No. 001*

*con Continental de Bienes S.A.*